

Nordkappgata 4



Velkommen til

Nordkappgata 4



Salgsoppgaven produsert 14. februar 2025

Morellgården på Torshov

Delikat 2(3)-roms i klassisk bygård - Kjøkken fra 22/23 - Nydelig bakgård - Peis - Originale tregulv - Ingen forkjøp!

Prisantydning	5 600 000,-
Fellesgjeld	111 759,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	5 713 109,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 320,-
BRA-i	62 kvm
Totalt BRA	77 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1930

Megler	Anders J. Andersen
Telefon	993 17 361
E-post	anders.andersen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Anders Andersen v. Nordvik Torshov har gleden av å presentere Nordkappgata 4!
Nydelig og gjennomgående 2(3)-roms leilighet i en klassisk bygård med vakre vinduer, originalt tregulv, peisovn og god takhøyde. Leiligheten har en gjennomgående god planløsning, bestående av et separat kjøkken, en lys og romslig stue, et soverom og et bad.

Boligen ligger i populære Morellgården med et vakkert og familievennlig gårdsrom i en klassisk Torshov gård. Her bor man med gangavstand til flere grønne parker, spisesteder, butikker og offentlig kommunikasjon.

Kort fortalt:

- Nymalte, delikate overflater
- Moderne HTH-kjøkken fra 22/23
- Originale tregulv og mursteinsvegger
- Fellesvaskeri i samme oppgang
- Godt med bodareal i 2 boder på 6 og 9m²
- Herlig og frodig bakgård
- Ingen forkjøpsrett / dok.avg

Arealer og innhold

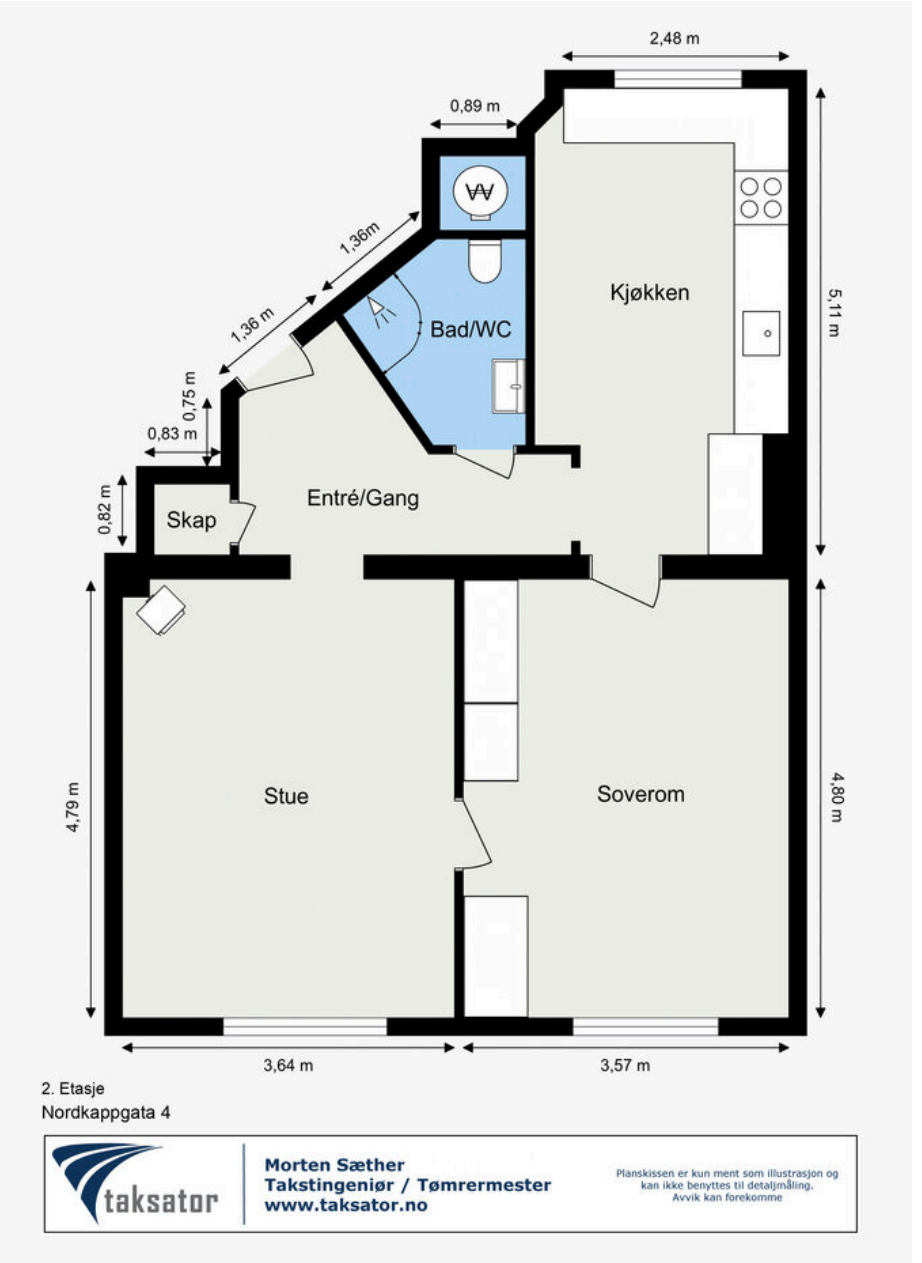
BRA-i:	62 kvm
BRA-e:	15 kvm
Totalt BRA:	77 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, bad og et soverom
Total BRA: 62 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 6 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 9 kvm. Loftsbod
Total BRA: 9 kvm.



Forklaring av bilde/rommet

















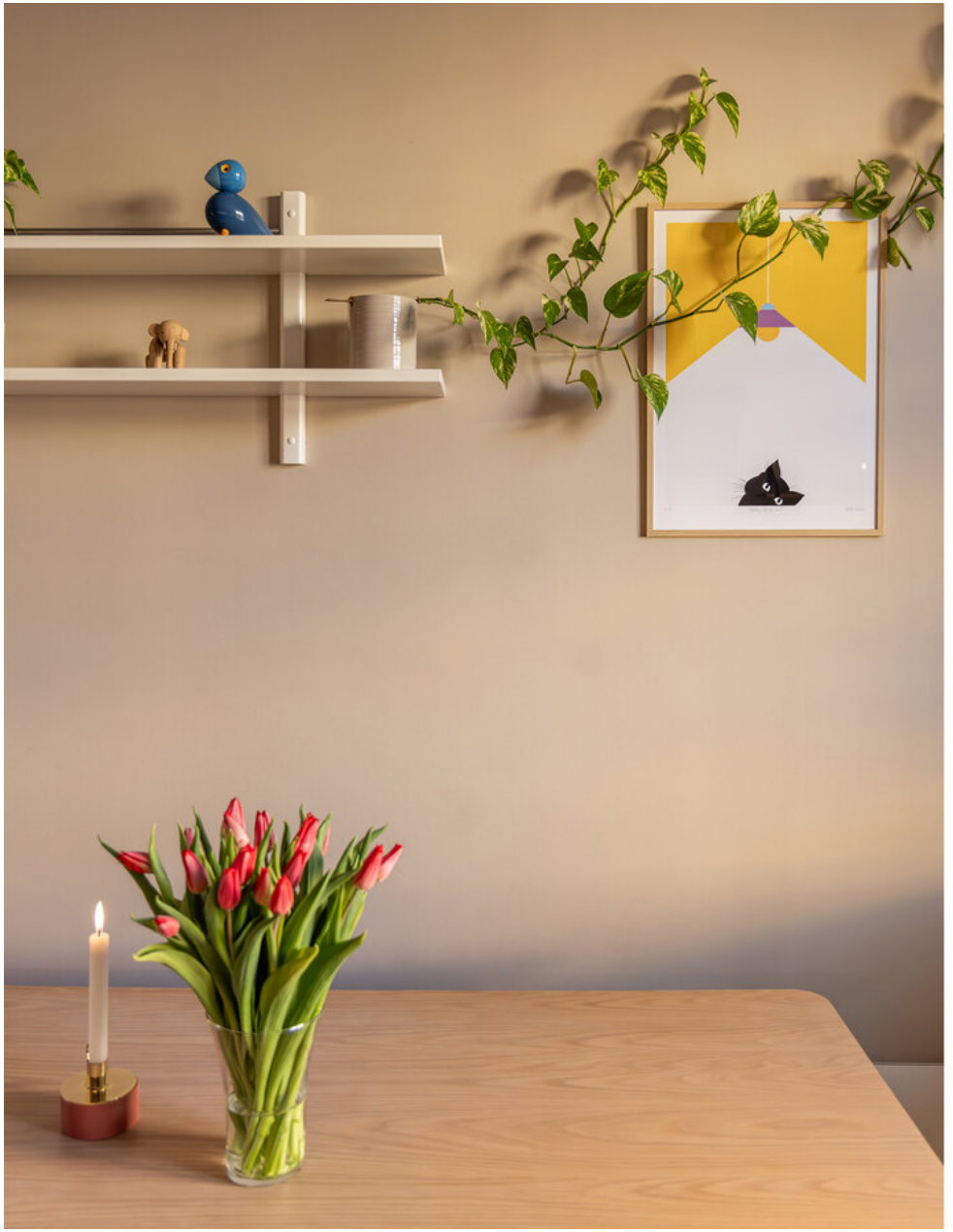


























Informasjon

Nordkappgata 4

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0033/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Nordkappgata 4, 0479 OSLO
Gnr 224, bnr 288 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 10 i Søndre Åsen Kv 1 Borettslaget, org.nr. 852442832

Selgere
Morten Sundal
Kamilla Rotvold

Kjøpesum og omkostninger
5 600 000,- (Prisantydning)
111 759,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 711 759,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 713 109,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 722 409,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1930

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 15 kvm
Totalt BRA: 77 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:

BRA-i: 62 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, bad og et soverom
Total BRA: 62 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 6 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 9 kvm. Loftsbod
Total BRA: 9 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten disponerer 1 loftsbod med ett gulvareal på ca. 10 m^2 (skråtak). Deler av boden er ikke måleverdig pga. skråtak.
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 5,6 m^2.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad og et soverom.

I tillegg disponerer leiligheten en kjeller- og en loftsbod.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Entré:
Vel inne møter du en innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det plass til både oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. Veggene er malt i en lys og delikat farge, og pent gulv.

Stue:
Stuen har en klassisk planløsning som gjør den enkel å innrede. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys, og sammen med den gode takhøyden skaper dette en luftig romfølelse. I hjørnet av stuen står en flott peis, som gir god varme på kalde høst- og vinterdager. Stuen ble nymalt i 2022 i en delikat farge, og har originale tregulv og mursteinsvegger.

Kjøkken:
Separat kjøkken med god plass til spisebord. Fra vinduet har man flott utsikt mot en grønn og pent opparbeidet bakgård. Stilrent kvalitetskjøkken fra HTH (2022/2023) med elegante fronter og laminert benkeplate. Plassen er godt utnyttet, med rikelig skap- og benkeplass. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kombinert kjøle- og fryseskap. Det følger med en integrert vask/tørk kombimaskin fra 2022. Over stekesonen er det montert ventilator med kullfilter. Rommet er malt i en lys og behagelig farge, og pent gulv.

Bad:
Romslig, flislagt bad med behagelig gulvvarme og downlights i taket. Badet er opplyst å være fra 2004, som er modernisert i regi av borettslaget. Det ble satt inn nye dusjdører og dusjsett i 2020. Innredningen består av servant, speil, dusjhjørne med svingbare glassdører og vegghengt toalett. Rommet har avtrekk via ventil i

himlingen.

Soverom:
Delikat og lunt soverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møbler. De medfølgende garderobeskapene gir rikelig med oppbevaringsplass. Soverommet ble nymalt i 2024 i en mørk og behagelig farge, og gulvet består av originale tregulv.

Innvendig overflater:
- Gulv: Originalt tregulv.
- Vegger: Glatte, malte flater.
- Himlinger: Glatte, malte himlingsflater. Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,82 m.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Modernisering og påkostninger

Modernisering og vedlikehold opplyst av selger:

2024 Overflateoppussing soverom.
2022/23 Oppussing av kjøkken. Elektrisk arbeid utført av Elmaker Elektro AS, rørleggerarbeid utført av 5 Stars VVS Service AS. Dokumentasjon på arbeidet vedlagt. El-tilsyn fra Elvia 22.11.2023, utbedring av feil/mangel utført av Rett Elektro 2024. Dokumentasjon vedlagt.
2022 Sparkling og maling av vegger i stue. Utført av Oslo Malerfirma AS. Overflateoppussing i gang.
2020 Nye dusjdører og dusjsett. Arbeid utført av Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS. Ny silikon lagt langs gulvet ved egeninnsats januar 2025. Badet er pusset opp i regi av borettslaget i 2004, i følge informasjon fra tidligere eier.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.
Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
- 1. april 2022
Har du kjennskap til eiendommen?
- Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
- Ja
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
- Polisenummer: SP1342445
- Forsikret i: IF Skadeforsikring NUF

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært. Badet er pusset opp i regi av borettslaget i 2004, i følge informasjon fra tidligere eier. Nye dusjdører og dusjsett i 2020. Arbeid utført av Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS. Ny silikon lagt langs gulvet ved egeninnsats januar 2025.

1.1. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Nei, pusset opp i regi av borettslaget i 2004.

1.2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei, pusset opp i regi av borettslaget i 2004.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Det var lekkasje på loftet i 2019 (ikke bod tilhørende leiligheten) som resulterte i noen sprekkdannelser i taket på kjøkkenet. Lekkasjen utbedret i regi av borettslaget.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Elektriker i forbindelse med oppussing av kjøkken i 2023: Elmaker Elektro AS. Utbedring etter tilsyn fra Elvia: Rett Elektro AS (28.06.2024)

Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja

4.1. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
-Ja, 22.11.2023.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Rørleggerarbeid i forbindelse med oppussing av kjøkken. Installering av waterguard, bytte av stoppekran, røropplegg til kjøkkenvask samt installering av vaskemaskin, oppvaskmaskin og varmtvannsbereder. Five Stars VVS service, desember 2022.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Nei, enkelte leiligheter i borettslaget har bygget opp til loft eller ned til kjeller, men er ikke kjent med at dette har påvirket denne leiligheten.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja, sprekk i to fliser på gulv ved døren inn til badet.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Nei, sprekk i brennplate i peis, men påvirker ikke bruk.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Nei, vet at ved store nedbørsmengder har vann kommet inn i enkelte kjellerboder i borettslaget, men vi har aldri sett dette i vår oppgang.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja, sølvkre observert på badet en sjelden gang (omtrent 1-2 insekter i året).

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja, tilstandsrapport fra befaring 12.02.2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja, salgsoppgave fra 2022.

Bygningssakkyndig

Taksator AS v/ Morten Sæther

Byggemåte

Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport datert 13.02.2025.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Byggemåte:
Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2008.
Trapper og reposer i malt betongkonstruksjoner.
Ytterveggenes fasader er pusset og malt teglstein.
Saltak i trekonstruksjoner tekket med plater.

Følgende forhold er kommentert med TG2:
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. På befaring ble det påvist ett avvik på ca. 20mm på kjøkkenet.
Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig > Innvendige dører:
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. På befaring ble det påvist at flere dører tar i karm/terskel.
Tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom > Overflater vegger og himling
Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.
Tiltak: Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Våtrom > Overflater gulv:
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Hul lyd (bomlyd) i flere fliser ved dør.
Dette tyder som regel på at flisene har sluppet taket fra underliggende konstruksjoner.
Tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en utsatt bygningsdel.
Tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Installering av tett dusjkabinett anbefales. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen/tettesjikte skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Tiltak: Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Våtrom > Ventilasjon:
Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:
Kjøkken > Avtrekk:
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2:
Varmtvann fra bereder plassert på baderom i kasse bak fliser i dusjsone. Inspeksjonsluke. Bereder er kun kontrollert gjennom luke i vegg. Berederen er tilknytter strømnettet med stikkontakt. Det er anbefalt at bereder har fast tilkobling, evt bryterstyrt kobling.

Lovlighet,
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
I henhold til originale byggetegninger, er tidligere wc/bad har blitt utvidet.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer, inkludert kombimaskin vask/tørk på kjøkkenet medfølger. Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner og vedfyring. Varmekabler på bad.
Varmtvann fra bereder plassert på kjøkkenet/bad.
Boligen har naturlig avtrekksventilasjon.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruket varierer gjennom året. Forbruket for sommer 2024 lå på omtrent 500 kWh og i januar på overkant av 900 kWh.

Varmtvannsbereder plassert i ett benkeskap på kjøkkenet ca. 28 L og produksjonsår fra 2022.
Varmtvann fra bereder plassert på baderom i kasse bak fliser i dusjsone

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 320,- pr. mnd.
Inkluderer: De totale felleskostnadene pr. 06.02.25 utgjør kr. 4.320,- pr md.
Herav:
- Tillegg TV/bredbånd: 531,-
- Renter og avdrag: 836,-
- Felleskostnader: 2.953,-

Felleskostnadene inkluderer: Vaktmestertjeneste, vask av fellesarealer, festeavgift, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, felles strøm, forretningsførsel, styrehonoar.

Styret opplyser i e-post pr. 17.02,
- Borettslaget har tidligere hatt sanering av rotter og skjeggkre, men det er utbedret av skadedyrsfirma.
- Årets Generalforsamling vil avholdes 24. mars.
- Foreløpig er det ingen planer som medfører økte felleskostnader p.t..
Borettslaget skal ila året pusse opp noen innvendige trapper, men det planlegges å ta via oppspart kapital.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene dekkes gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 449 543,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 798 172,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har fremforhandlet en avtale om kabel-tv og bredbånd fra Telia. Standardpakken samt dekoder er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget Søndre Åsen Kvartal er registrert med organisasjonsnummer 852442832.

Borettslaget har 102 boligenheter og har følgende adresser:
- Hans Nielsen Hauges gate: 23, 25 og 27
- Hans Nielsen Hauges plass: 5 og 7
- Kyrre Grepps gate: 16, 18 og 20
- Nordkappgata: 2 og 4
- Roveruds gate: 6, 8 og 10

Borettslaget har egen portner i deltidsstilling. Portneren ivaretar oppgavene knyttet til uteområdene. Borettslaget har avtale om rengjøringstjeneste med Absolutt Rent AS.

Masse god informasjon på borettslagets hjemmeside:
https://www.sondreaasen1.no/

Selger opplyser at styret vurderer å legge fliser i trappeoppgangene for å begrense slitasje. Et testprosjekt er satt i gang i en av oppgangene (ikke våres oppgang) for å se hvordan resultatet vil se ut og fungere.

Kabel-tv og bredbånd:
Borettslaget har fremforhandlet en avtale om kabel-tv og bredbånd fra Telia. Standardpakken samt dekoder er inkludert i de månedlige felleskostnadene. Dersom du ønsker flere tv-kanaler eller raskere internettforbindelse har borettslaget egne priser for oppgradering, ta kontakt med Telia for info og bestilling.

Fellesvaskeri:
Borettslaget har to fellesvaskerier i hhv. Kyrre Grepps gt. og Nordkappgata. Begge vaskeriene har en gammel maskinpark som i perioder krever vedlikehold. Vaskeriet i Nordkappgate fikk i 2023 ny vaskemaskin. Da de fleste maskiner er over 30 år gamle, vurderes vedlikehold kontra utskifting løpende.

Hobbyrom i Hans Nielsen Hauges gate 23
I Borettslaget Søndre Åsen Kvartal 1 er det et felles hobbyrom tilgjengelig for alle beboere.

Utleie av gjesterom i Roveruds gate 10
Gjesterommet er et tilbud for andelseiere i borettslaget Søndre Åsen Kvartal 1 som kan benyttes av deres gjester for overnatting.

Rørlegger:
Styret har valgt Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS som borettslagets faste rørlegger. Styret skal kontaktes dersom eiere har tenkt til å skifte ut soilrør, da kostnader ved å bruke fast leverandør dekkes av borettslaget. Særskilte gebyrer fra Plan- og bygningsetaten dekkes av andelseier. Det vises for øvrig til retningslinjer for oppussing av bad og kjøkken.

Større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:
2021: Montering av regnhatter på pipeløp
2020: Alle vinduer og dører er malt utvendig.
2019: Skiftet til lavenergilamper i fellesarealer. Utbedring av brannvarslingsanlegget til fibernettverk. Vedlikeholdsspyling av avløpsrørene (NRC Gravco AS). Impregnering av pipetopper over tak (Feiermester Solbakken & Co AS)
2018: Bakgård, hagemøbler
2017: Oppussing av «styrerommet». Male- og gulvarbeid av trapperom/oppganger
2016: Trapperom/oppganger. Etablert nedgravd løsning for søppel/renovasjon
2015: Etablering av barnevognskur
2014: Branntekniske arbeider med heldekkende alarmanlegg/branntetting mv.
2013: Maling av innvendige trapper. Utarbeidet vedlikeholdsplan.
Piperehabilitering
2011: Oppgradering av lekeplass. Brannslukningsapparat og røykvarslere

Forretningsfører

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 111 759,- pr. 06.02.2025

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning.

Andel fellesgjeld pr. 06.02.25: 111.759,-.

Lånenummer: 83987175004, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.02.2025: 5.99% pa.
Antall terminer til innfrielse: 74
Saldo per 06.02.2025: 13.160.658,-
Andel av saldo: 111.759,-
Første termin/første avdrag: 25.02.2018 (siste termin 25.05.2043)

Fellesformue

Kr 46 308,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 727.565,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 214.778,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.
Andelshavere og fremleietagere skal delta på minst to dugnader hvert kalenderår.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt etter godkjennelse fra styret. Slik søknad må fremsettes skriftlig forut for anskaffelse av dyret.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP1342445

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 262 kvm (Festetomt)
Boligen står på festet grunn. Bortfester er Oslo kommune. Festetiden gjelder fra 1/11-1951 og varer i 70 år. Festekontrakten ble fornyet fra november 2021.

Festeavgiften for borettslaget var på 156 608,- i 2023. Regulering av festeavgiften følger av tomtefesteloven og eventuelt festeavtalen. Interessenter oppfordres til å undersøke dette nærmere. Festeavtalen er vedlagt salgsoppgaven. Kontakt megler for mer informasjon.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Borettslaget søndre Åsen Kvartal 1 også kalt Morellgården er en del av den tradisjonelle Torshov-bebyggelsen som ble tegnet som en helhetlig plan av daværende byplansjef og arkitekt Harald Hals. Gården ble ferdigstilt i 1930 som

en av de siste Torshovgårdene. Hele den såkalte Torshovbyen ble tegnet med fokus på bokvalitet og lys og luft i leilighetene, og inkluderte en generøs grønnstruktur med parker og store grøntarealer. I borettslaget søndre Åsen kvartal 1 har vi et romslig og parkpreget gårdsrom som rommer alt fra en stor bruksplen til lekeplass, sitteplasser, frukttrær og syriner.

Leiligheten ligger meget sentralt til i et attraktivt boligområde øverst på Torshov. Her har man alle fasiliteter i umiddelbar nærhet. Et godt utvalg av dagligvarebutikker, hyggelige restauranter og kaféer, samt en rekke småbutikker og kulturaktiviteter for liten og stor. Beliggenheten er meget barnevennlig med lekeplass i umiddelbar nærhet til leiligheten. Videre er det nærhet til skoler og barnehager. Området byr på flere flotte rekreasjonsmuligheter med blant annet Torshovparken og Torshovdalen, samt Akerselva med gode frilufts- og turmuligheter, sommer som vinter. Et trivelig område for alle aldersgrupper.

Sandaker Senter er umiddelbar nærhet og tilbyr bredt utvalg av butikker, her er det blant annet Coop Mega, Vinmonopolet, frisører, apotek og spisesteder. Videre er det gangavstand til Torshovs rike utvalg av butikker og andre fasiliteter, som Soria Moria med konserter, bar/restaurant og teater. Området kan også friste med en rekke spisesteder som Vertshuset Oskar Braaten og Trikkestallen. Her finner man flott uteservering om sommeren. Kort avstand til Grünerløkka og Sagene med hyggelige kaféer, restauranter og yrende uteliv. Cirka 10-12 minutters gange til Handelshøyskolen BI. Flotte rekreasjonsmuligheter i de omkringliggende parker og langs idylliske Akerselva.

For den treningsglade finnes et stort tilbud av treningsmuligheter med blant annet Imperia Gym, Sats Nydalen, SATS Ringnes Park og Carl Berner, FitnessXpress avd. Storo, samt Myrens Sportssenter. Fine muligheter for løpe-/joggeturer i parker om sommer, så vel som på vinter.

Man kan gå koselige turer langs Akerselva, besøke spennende kafeer og restauranter eller ta seg en tur på Ringen Kino. Det er også godt utvalg av nærbutikker og matvareforretninger like i nærheten av boligen. Både Joker (søndagsåpen), Kiwi, Rema1000, Coop Mega og Extra ligger kun en kort spasertur unna. Storo kjøpesenter ligger kun en kort spasertur unna boligen. Her finner man kles-, mat- og blomsterbutikker, vinmonopol, samt andre diverse butikker. Strøm-Larsen, som av mange anses som Oslos beste kjøttforretning/pølsemakeri, ligger også en kort gåtur unna.

Svært godt kollektivtilbud i umiddelbar nærhet til leiligheten. Det går flere busslinjer like i nærheten, og Sinsen T-banestasjon er en kort spasertur unna. Det går også trikk fra Sinsen og Sandaker. Det brede kollektivtilbudet bringer deg effektivt til alle deler av byen, så vel som til marka eller fjorden.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våninghus datert (1929). Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. I henhold til originale byggetegninger, er tidligere wc/bad har blitt utvidet. I følge informasjon fra selger er badet oppusset i regi av borettslaget (i følge informasjon fra tidligere eier).

Megler kan ikke finne en søknad på inngrepet eller godkjennelse/ferdigattest hos Oslo kommune. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk og for eventuelle pålegg eller krav om tilbakeføring til opprinnelig planløsning fra det offentlige eller borettslaget. Dette omfatter også risikoen for om søknad om godkjennelse av inngrepet og alle kostnader i den forbindelse

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:

Nordkappgata 2 - Bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendring - Saksnummer: 202306970
Mottatt sak: 25.04.2023
Status: Tillatelse gitt
Søknaden omfatter en bruksendring av kjeller og utvidelse av kjellervinduer i fasade mot bakgård.

Hans Nielsen Hauges plass 5 - Bruksendring av loft til bolig og fasadeendringer - Saksnummer: 202550005
Mottatt sak: 24.12.2024
Status: Tillatelse gitt
Søknaden gjelder bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel.

Nordkappgata - Flytting av leskur for Haarklous holdeplass - Saksnummer: 202313636
Mottatt sak: 12.09.2023
Status: Tillatelse gitt

Pågående plansaker i området:
Hans Nielsen Hauges gate - Sykkeltilrettelegging - 202214970
Hovedhensikten med planforslaget er å tilrettelegge for et høystandard sykkelanlegg i begge retninger.

Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48 - Detaljeregulering - Saksnummer: 202212601
Bymiljøetaten ønsker å omregulere Grefsenveien på strekningen Åsengata – Disen holdeplass inkludert Storokrysset samt Hans Nielsen Hauges gate mellom Sandakerveien og Hans Nielsen Hauges plass. Det skal tilrettelegges for eget sykkelanlegg på strekningene. Planarbeidet vil deles i 3 ulike delstrekninger med hvert sitt plannummer:

- 202205180 - Storokrysset fra Grefsenveien 48 til Disen – gateoppgradering
- 202212601 - Grefsenveien fra Åsengata til Grefsenveien 48 - gateoppgradering
- 202214970 - Hans Nielsen Hauges gate – gateoppgradering

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/224/288:
05.11.1951 - Dokumentnr: 414021 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,513
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER
KONTRAKTEN KAN PANTSETTES

Nye vilkår

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1956/418052-7/105

11.09.1930 - Dokumentnr: 902564 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

11.09.1930 - Dokumentnr: 902565 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

05.11.1951 - Dokumentnr: 414021 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,513
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER
KONTRAKTEN KAN PANTSETTES

Nye vilkår

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1956/418052-7/105

19.08.1930 - Dokumentnr: 900547 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:44

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det er observert skjeggkre i naboenheter i borettslaget. Skjeggkre kan spre seg mellom enhetene.

Styreleder opplyser at borettslaget har tidligere hatt sanering av rotter og skjeggkre, men det er utbedret av skadedyrsfirma.

Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger.

Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien, tilbyr en god og sikker sanering.

Der bygningsmassen har direkte tilknytning til nabo kan skjeggkre bevege seg mellom enhetene, disse tilfellene må derfor behandles helhetlig for å oppnå ønsket resultat like raskt.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 694,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Rabatt vederlag interiørveiledning kr. 1 900,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar (Kunden betaler maksimalt for to visninger) kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 27 312,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 139 696,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 17. februar 2025

Megler

Anders J. Andersen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99317361

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Vedlegg

Nordkappgata 4

Nordkappgata 4

Nabolaget Nordre Torshov/Haarklous plass - vurdert av 101 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.) 656 elever, 36 klasser	3 min 0.2 km
Akademiet realfagsskole Oslo (... 160 elever, 12 klasser	9 min 0.7 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.... 496 elever, 28 klasser	13 min 1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 394 elever, 29 klasser	18 min 1.4 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 472 elever, 30 klasser	6 min 2.1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	24 min 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	24 min 1.9 km

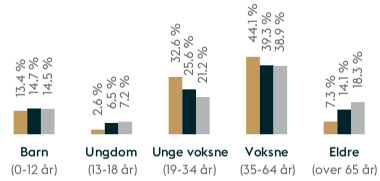
Offentlig transport

Haarklous plass Linje 30	1 min 0.1 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	5 min 0.4 km
Sinsen Linje 4, 5	8 min 0.6 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	8 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.4 km

Barnehager

Ragnas Hage (0-5 år) 126 barn	3 min 0.2 km
Thor Olsens barnehage 2 (0-5 å... 117 barn	3 min 0.2 km
Åsenhagen barnehage (1-2 år) 24 barn	3 min 0.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordre Torshov/Haarklous...	1.495	958
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Opplevd trygghet
Trygt 62/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Haarklous plass	5 min
Torshovdalen	8 min
Sandaker Treningssenter	7 min
Mudo Torshov	7 min

«Nærme Torshovparken og Torshovdalen. Stille, rolig, godt kollektivtilbud. Hyggelige mennesker.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

Nordkappgata 4, 0479 OSLO
OSLO kommune
gnr. 224, bnr. 288
Andelsnummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 12.02.2025 Rapportdato: 13.02.2025 Oppdragsnr.: 20856-25039 Referansenummer: XF1443

Autorisert foretak: Taksator AS Sertifisert Takstingeniør: Morten Sæther Vår ref:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
ms@taksator.no
924 14 270

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Nordkappgata 4, 0479 OSLO
Gnr 224 - Bnr 288
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 — **TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2**

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om føren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i bygningens 2. etasje., sentralt beliggende på Torshov, bydel Sagene i Oslo.
Leiligheten holder en gjennomgående normal standard med behov for oppgradering av baderom på sikt.

Naturlig avtrekksventilasjon.
Peisovn i stuen, ellers elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra bereder plassert på kjøkkenet/bad.

HTH kjøkkeninnredning opplyst å være fra 2022/23 i regi av eier.
Glatte fronter med laminat benkeplate.
Integrerte hvitevarer.
Opplegg for vaskemaskin.

Flislagt baderom med varmekabler på gulv opplyst å være fra 2004, i regi av borettslaget.
Veggmontert klosett og dusjsone med svingbare glassdører.

Leiligheten disponerer 2 stk boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

2-roms leilighet i 2 etasje.

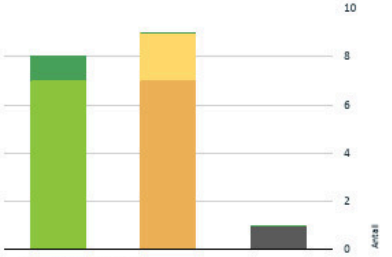
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
I henhold til originale byggetegninger.
- tidligere wc/bad har blitt utvidet.

Nordkappgata 4, 0479 OSLO
Gnr 224 - Bnr 288
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

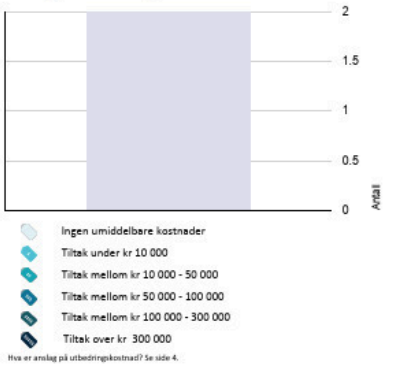
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.
Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Sammendrag av boligens tilstand

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.
I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.
Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

2-roms leilighet i 2 etasje.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Nordkappgata 4, 0479 OSLO
Gnr 224 - Bnr 288
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 2 ETASJE.



Byggeår
1930

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2008.
–
Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør.
–
Dørpumpe montert.
–
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Utvendige trapper

Trapper og reposer i malt betongkonstruksjoner.
Ellers malte flater.

Andre utvendige forhold

Ytterveggenes fasader er pusset og malt teglstein.
Saltak i trekonstruksjoner tekket med plater.
–
Bygningen ble oppført i 1930 etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Gamle og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.
–
Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv:
Originalt tregulv.

Stedvis store sprekker og knirk i originalt tregulv.
Gulvknirk og skjevheter i gulvet ansees å være normalt i gamle bygårder.

Vegger:
Glatte, malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,82 m.

–

På befaring ble det påvist noe riss i overflater og noe slitasje på gulv.
Ellers ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner, antas isolert med stubbloftfyll.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i noen rom).

Skjevheter samt gulvknirk må ansees å være vanlig i gamle bygårder av denne typen.
Lokale skjevheter kan forekomme.

–

Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
På befaring ble det påvist ett avvik på ca. 20 mm på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag og sameier pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Pipe og ildsted

Pipeløp i bygningen.
Peis ovn med glassdør i stue for vedfyring.
Steinplate under peisovn.

–

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de brannteknisk krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

–

Før befaring ble det opplyst om en sprekk i brennplate inne i peis.

TG 2 Innvendige dører

Glatte, malte originale innerdører.
Nyere innerdør med 3 speil til baderom.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
Eldre innerdører må påregnes vedlikehold, evt byttes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
På befaring ble det påvist at flere dører tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Bygningsdelene oppfyller tiltenkte funksjoner med dagens bruk, men bytte/oppgradering må kunne påregnes på sikt.

Andre innvendige forhold

Garderobeskap på soverom.
Plassbygdskap i entré/gang.

–

Opplyst av eier:
Enkelte sølvkre observert 1-2 ganger pr. år, på baderom.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom opplyst å være fra 2004, som er modernisert i regi av borettslaget.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider, men det antas at dette kan fremlegges av borettslaget ved behov.

–

Baderommets underliggende hovedkonstruksjoner har oversteget forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.
Totalt oppussing/modernisering må påregnes innen rimelig tid.
Det anbefales på generelt grunnlag at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres/pusses opp.

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,29 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Det er ikke kjent om det er benyttet tettesjikt i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til ca. 40 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist andre avvik:
Hul lyd (bomlyd) i flere fliser ved dør.
Dette tyder som regel på at flisene har sluppet taket fra underliggende konstruksjoner.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Andre tiltak:
Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring.

–

Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.

–

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til N53600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluklløsningen.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en utsatt bygningsdel.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluklløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.



2.ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Servant montert på vegg.
Innfelt speil med lysarmatur over servant.
Veggmontert klosett. Ingen drenering i innkassing.
Dusjhjørne med svingdører i glass, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det bør etableres lekkasjespalte ved gulv under veggmontert klosett der det er innebygd sisterne, for synliggjøring av evt. lekkasjevann.

2.ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Avtrekksventil i himling. Ingen luftespalte ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

2.ETASJE > BAD

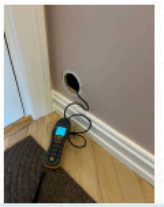
Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (entrè/gang), uten unormale avvik.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

HTH kjøkkeninnredning fra 2022/23, opplyst av eier.
Glatte fronter.
Benkeplate i laminat, med nedfelt kum i kompositt.
Lys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.
Opplegg for vaskemaskin.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

–

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Nordkappgata 4, 0479 OSLO
Gnr 224 - Bnr 288
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

–

Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

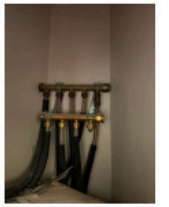
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Rør-i-rør-opplegg med fordelerstokk i kasse sammen med varmtvannsbereder.
Kun kontrollert gjennom inspeksjonsluke.
Det er regissert drenering fra kasse til bad med sluk.

–

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.



TG 1 **Avløpsrør**

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 **Ventilasjon**

Bygningens ventilasjonssystem er basert på naturlig avtrekk over tak. Tilluft via veggventiler og spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 **Varmtvannstank**

Varmtvannsbereder plassert i ett benkeskap på kjøkkenet ca. 28 L og produksjonsår fra 2022.

–

Berederen er tilknyttet strømnettet med fast bryterstyrt kobling.

TG IU **Varmtvannstank - 2**

Varmtvann fra bereder plassert på baderom i kasse bak fliser i dusjsone. Inspeksjonsluke.

Bereder er kun kontrollert gjennom luke i vegg.

–

Berederen er tilknytter strømnettet med stikkontakt.
Det er anbefalt at bereder har fast tilkobling, evt bryterstyrt kobling.

Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på bad.

–

Det er opplyst av selger/eier at panelovner er fra 2022.
Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Tilstandsgrad er ikke satt.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap lokalisert i plassbygdskap i entre/gang.
Automatsikringer og 7 fordelingskurser.

Hovedsikring og strømmåler plassert i felles tavle.

–

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Krøvet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2 -18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

–

Det foreligger dokumentasjon på at det er utført el-tilsyn med dato: 22.11.2023.
Sak er avsluttet.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ja, Elmøker Elektro og Rett Elektro.

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
   Ja, Elmøker Elektro og Rett Elektro.

Nordkappgata 4, 0479 OSLO
Gnr 224 - Bnr 288
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en El-kontroll.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.



TG 0 Brannetekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukkingsapparat.
Felles brannvarslingssystem med sensor i leilighetene er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

–

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport

Nordkappgata 4, 0479 OSLO
Gnr 224 - Bnr 288
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i fellesgarasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være komplisérte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

2-roms leilighet i 2 etasje.

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft (fellesareal)		9		9	
2.Etasje	62			62	
Kjeller (fellesareal)		6		6	
SUM	**62**	**15**			
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft (fellesareal)		Bod	
2.Etasje	Entré/gang, Bad, Kjøkken, Soverom, Stue		
Kjeller (fellesareal)		Bod	

Nordkappgata 4, 0479 OSLO
Gnr 224 - Bnr 288
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Kommentar

2.etasje BRA- i:
Entré/gang, bad, kjøkken, soverom og stue.

–

Loft (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 loftsbod med ett gulvareal på ca. 10 m² (skråtak).
Deler av boden er ikke måleverdig pga skråtak.

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 5,6 m².

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I henhold til originale byggetegninger.
- tidligere wc/bad har blitt utvidet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Opplyst av selger/eier:

2024- Overflateoppussing soverom.
2022/23- Pusset opp kjøkken. Elektrisk arbeid utført av Elmaker Elektro AS, rørleggerarbeid utført av 5 Stars VVS Service AS. El-tilsyn fra Elvia 22.11.2023, utbedring av feil/mangel utført av Rett Elektro 2024. Dokumentasjon vedlagt.
2022- Sparkling og maling av vegger i stue. Utført av Oslo Malerfirma AS.
Overflateoppussing i gang.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-roms leilighet i 2 etasje.	62	0

Kommentar

2-roms leilighet i 2 etasje.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte
standarder. Takstingeniøren er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2025	Morten Sæther	Takstingeniør
	Kamilla Rotvold	Kunde

Nordkappgata 4, 0479 OSLO
Gnr 224 - Bnr 288
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	288		0	261.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Nordkappgata 4

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Søndre Åsen Kv 1 Borettslaget

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0201

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Økning av festeavgiften må påregnes i fremtiden.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SØNDRE ÅSEN KV 1 BORETTSLAGET	852442832		Oslo og Omegn Boligforvaltning AS	Rotvold Kamilla, Sundal Morten

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
10	300	46 308	*31.12.2024*	111 759	*06.02.2025*

Kommentar
Tall er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet i bygningens 2. etasje., sentralt beliggende på Torshov, bydel Sagene i Oslo.
Store grøntarealer med fine turmuligheter langs Akerselva som går fra sentrum og opp til Maridalen.
Umiddelbar nærhet til områder som Torshovdalen, Haarklaus plass og Torshovparken.
Gangavstand til St. Hanshaugen og Grünerløkka som begge er godt kjent for sine frodige parker, hyggelige kaféer og sjarmerende restauranter, butikker og sitt yrende uteliv.
Ca. 45 minutters gange til Karl Johan/Sentrum.
For øvrig er området et knutepunkt for offentlig kommunikasjon, som buss, trikk, T-bane samt tog.
Barnehage og skoler i alle trinn i kort avstand fra leiligheten.
Kort vei til ulike opplæringsinstitusjoner, som bl.a. BI i Nydalen.

Om tomten

Felles festet tomt på 261,3 m².
Inngang via portrom.

Gateparkering etter gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 4 320,- pr. måned.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Webside: www.sondre-aasen.no.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av bygårder og noe nyere blokkbebyggelse.
Bygningen ble tatt i bruk i 1939 og oppført i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I er er registrert i Enhetsregisteret og /eller
Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 852442832. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo
kommune kommune og har 102 boligenheter og ingen andre enheter.

Større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:
2021: Montering av regnhatter på pipeløp
2020: Alle vinduer og dører er malt utvendig.
2019: Skiftet til lavenergilamper i fellesarealer
Utbedring av brannvarslingsanlegget til fibernettverk
Vedlikeholdsspyling av avløpsrørene (NRC Gravco AS)
Impregnering av pipetopper over tak (Feiermester Solbakken & Co AS)
2018: Bakgård, hagemøbler
2017: Oppussing av «styrerommet»
Male- og gulvarbeid av trapperom/oppganger
2016: Trapperom/oppganger
Etablert nedgravd løsning for søppel/renovasjon
2015: Etablering av barnevognskur
2014: Branntekniske arbeider med heldekkende alarmanlegg/branntetting mv.
2013: Maling av innvendige trapper
Utarbeidet vedlikeholdsplan
Piperehabilitering
2011: Oppgradering av lekeplass
Brannslukningsapparat og røykvarslere

Ellers føres det løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styret

Nordkappgata 4, 0479 OSLO
Gnr 224 - Bnr 288
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	SP1342445			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.02.2025	Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	06.02.2025	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Eier	12.02.2025	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	12.02.2025	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	06.02.2025	Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannmessige forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Nordkappgata 4, 0479 OSLO
Gnr 224 - Bnr 288
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XF1443

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.taksttklagenemnd.no for mer informasjon

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
11. feb. 2025

Oppdragsnummer
29-0033/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nordkappgata 4, 0479 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Morten Sundal, Kamilla Rotvold

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP1342445
Forsikret i: IF Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet er pusset opp i regi av borettslaget i 2004, i følge informasjon fra tidligere eier. Nye dusjdører og dusjsett i 2020. Arbeid utført av Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS. Ny silikon lagt langs gulvet ved egeninnsats januar 2025.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

Eventuell kommentar: Pusset opp i regi av borettslaget i 2004

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Pusset opp i regi av borettslaget i 2004

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det var lekkasje på loftet i 2019 (ikke bod tilhørende leiligheten) som resulterte i noen sprekkdannelser i taket på kjøkkenet. Lekkasjen utbedret i regi av borettslaget.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker i forbindelse med oppussing av kjøkken i 2023: Elmaker Elektro AS. Utbedring etter tilsyn fra Elvia: Rett Elektro AS (28.06.2024)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 22.11.2023

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggerarbeid i forbindelse med oppussing av kjøkken. Installering av waterguard, bytte av stoppekran, røropplegg til kjøkkenvask samt installering av vaskemaskin, oppvaskmaskin og varmtvannsbereder. Five Stars VVS service, desember 2022.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

Eventuell kommentar: Enkelte leiligheter i borettslaget har bygget opp til loft eller ned til kjeller, men er ikke kjent med at dette har påvirket denne leiligheten.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja

Beskriv: Sprekk i to fliser på gulv ved døren inn til badet.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Sprekk i brennplate i peis, men påvirker ikke bruk.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

Eventuell kommentar: Vet at ved store nedbørsmengder har vann kommet inn i enkelte kjellerboder i borettslaget, men vi har aldri sett dette i vår oppgang.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Sølvkre observert på badet en sjelden gang (omtrent 1-2 insekter i året)

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra befaring 12.02.2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2022

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 29-0033/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Sundal, Morten	**2025-02-11**	**Rotvold, Kamilla**	**2025-02-11**

Identifikasjon

bankID Sundal, Morten

Identifikasjon

bankID Rotvold, Kamilla

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Humma Mahmood

Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I	**Vår ref.:**	38/10	**Fødselsdato eier:**	23.09.1992
NORDKAPPGATA 4	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	16.12.1995
0479 OSLO	**Eiere:**	Kamilla Rotvold, Morten Sundal		
Organisasjonsnr: 852 442 832	**Andelsnr:**	10		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 320**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Tillegg TV/bredbånd	531
	Renter og avdrag	836
	Felleskostnader	2 953

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	111 759	Gjeld siste årsoppg.:	125 058
Klient ajourf. lån:	13 160 658	Klient gj. s. årsoppg.:	14 726 738

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987175004, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 06.02.2025: 5.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 74

Saldo per 06.02.2025: 13 160 658

Andel av saldo: 111 759

Første termin/første avdrag: 25.02.2018 (siste termin 25.05.2043)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Gunn Heggelund

Adresse: Hellinga 11 A

Postnr/-sted: 1151 OSLO

E-post: styret@sondreaasen1.no

Webside: www.sondre-aasen.no

5: Restanse felleskostnader pr. 06.02.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	125 058	Andre inntekter:	2 748
Annen formue:	46 308	Utgifter:	6 774		

7: Pålydende

Pålydende:	300	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	10	Partialobligasjonsnr:	INGEN

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1930

Gårds/bruksnr: 224/333, 224/188, 224/192, 224/194, 224/205, 224/206, 224/243, 224/244, 224/246, 224/286, 224/288, 224/328, 224/329, 224/331

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt: Festet Tomteareal: 5041.3

Årlig festeavgift: 10 721,00, 10 730,00, 10 721,00, 10 721,00, 10 721,00, 10 721,00, 10 721,00, 10 721,00, 10 721,00, 10 721,00, 10 721,00, 10 721,00, 17 226,00, 10 721,00

Avg. reguleres: <ukjent>, 01.11.2031, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP1342445

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Humma Mahmood

Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I	**Vår ref.:**	38/10	**Fødselsdato eier:**	23.09.1992
NORDKAPPGATA 4	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	16.12.1995
0479 OSLO	**Eiere:**	Kamilla Rotvold, Morten Sundal		
Organisasjonsnr: 852 442 832				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1939	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0201
Etasje:	2/V	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2	BRA	66
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	038-004		

Fasiliteter:

BREDBÅND/KABEL-TV
Borettslaget har avtale med Telia som leverer kabel-tv tjenester, med muligheter for bredbånd, telefoni og digital-tv. Kabel-tv leverandør har servicetelefon 21 54 54 54.

EIERSKIFTE
Styret skal godkjenne nye andelseiere og leietakere.
Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det, jf. vedtektene 2.2.

Styret ber om at alle nye eiere melder inn areal på sin andel til OBF på firmapost@obf.no uavhengig av om denne er utvidet tidligere eller ikke. Innhenting av tall på areal gjøres for å bedre kunne analysere fordelingsnøkkelen i borettslaget.

VAKTMESTER- OG RENHOLDSTJENESTER
Borettslaget har egen portner. Marianne Brekke, mobil nr 470 79 297, e-post adr: mariannebrekkes@gmail.com. Portneren ivaretar oppgavene knyttet til uteområdene. Borettslaget har avtale om rengjøringstjeneste med Absolutt Rent AS.

AREALUTVIDELSER
Borettslaget har egne retningslinjer for utbygging av kjeller og loft. Utbygging av kjeller godkjennes etter ansiennitet.

FELLESVASKERI
Borettslaget har to fellesvaskerier i hhv. Kyrre Grepps gt. og Nordkappgata. Begge vaskeriene har en gammel maskinpark som i perioder krever vedlikehold. Vaskeriet i Nordkappgate fikk i 2023 ny vaskemaskin. Da de fleste maskiner er over 30 år gamle, vurderes vedlikehold kontra utskifting løpende.

GENERELL INFORMASJON
Forsikringsskade meldes OBF

Det foreligger ikke forkjøpsrett

Bygningen er vernet som kulturminne.

NØKLER, SKILT
Nøkler til inngangsdør, kjeller, vaskeri, kan bestilles hos Kristian Leiknes Nag
epost: kristiannag@hotmail.com

Skilt til ringeklokke/postkasse bestilles fra Datacall på e-post firmapost@datacall.no.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.
Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

Boligopplysninger:

Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I	**Vår ref.:**	38/10	**Fødselsdato eier:**	23.09.1992
NORDKAPPGATA 4	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	16.12.1995
0479 OSLO	**Eiere:**	Kamilla Rotvold, Morten Sundal		
Organisasjonsnr: 852 442 832				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VEDLIKEHOLD
Styret har valgt Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS som borettslagets faste rørlegger.
Styret skal kontaktes dersom eiere har tenkt til å skifte ut soilrør, da kostnader ved å bruke fast leverandør dekkes av borettslaget.
Særskilte gebyrer fra Plan- og bygningsetaten dekkes av andelseier.
Det vises til årsmeldingen for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

Annen informasjon:

Borettslaget Søndre Åsen
Kvartal I

Generalforsamling 2024

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 03.04.2024, kl 17:00

Sted: hos OBF i Sandakerveien 64

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styret@sondreaasen1.no i forkant av møtet.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I onsdag 03.04.2024.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Generalforsamling i Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I

Onsdag 03.04.2024, kl 17:00

hos OBF i Sandakerveien 64

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

3.2 Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak: Årets overskudd foreslås benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2024

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 356 000

4. Forslag

4.1 Forslag til endring av vedtektenes punkt 3.2 Overlating av bruk til andre

Forslag fra styret

Fra og med 1. januar 2020 ble det vedtatt nye regler for kortidsutleie i borettslag. Kortidsutleie defineres som utleie under 30 dager. Endring i regelverket har presset seg fram som følge av en økning i nettbaserte utleieplattformer, hvorav AirBnb er den mest kjente.

Hjemmelen er borettslagslovens § 5-4.*Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden*
«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Det er derfor behov for å endre Borettslagets vedtekter i tråd med dagens regelverk. Styret foreslår at vedtektens **punkt 3.2 overlating av bruk til andre, 2. ledd** endres som foreslått nedenfor.

Gjeldende tekst:
En andelseier, som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

Styrets forslag til ny tekst:
En andelseier, som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget. **I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Hver enkelt andelseier som skal drive med kortidsutleie oppfordres til å ha god kontroll på hvem de leier ut til slik at husordensregler følges og at det ikke er til sjenanse for andre beboere.**

Forslag til vedtak: Styrets forslag til endring av vedtektenes 3-2, 2.ledd godkjennes.

5. Valg av tillitsvalgte

Sittende styre består av:

Styreleder, Gunn Heggelund
Styremedlem, Kristian Leiknes Nag - **på valg**
Styremedlem, Niels Jørgen Søby Pedersen
Styremedlem, Oddmund Melbye Brenna - **på valg**
Styremedlem, Rune Busch - **på valg**
1. varamedlem, Jenny Baklund Heradstveit - **på valg**
2. varamedlem, Vigdís Eygló Einarsdóttir - **på valg**

5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Rune Busch (stiller til gjenvalg)

Kristian Leiknes Nag

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Niels Jørgen Søby Pedersen

Oddmund Melbye Brenna (har valgt å trekke seg)

Forslag til vedtak: Valgkomiteen innstiller herved følgende:

Styremedlem: Clélia Etienne Elster (2 år)
Styremedlem: Rune Busch (2 år)
Styremedlem: Rudi Wulff (1 år)

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Jenny Baklund Heradstveit
Vigdís Eygló Einarsdóttir

Forslag til vedtak: Valgkomiteen innstiller herved følgende:

1. varamedlem: Sofia Marie Lindberg (1 år)
2. varamedlem: Oda Sofie Dahl (1 år)

5.3 Valg av valgkomité

Valgkomiteen består av Lajla Weber, Martin Solli, Sigbjørn Cornelius Myhre Willemsen og Rudi Oskar Wulff

Forslag til vedtak: Lajla Weber, Martin Solli og Sigbjørn Cornelius Myhre Willemsen stiller til gjenvalg.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 10.03.2024

Styret i Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I

Styreleder, Gunn Heggelund
Styremedlem, Kristian Leiknes Nag
Styremedlem, Niels Jørgen Søby Pedersen
Styremedlem, Oddmund Melbye Brenna
Styremedlem, Rune Busch
1. varamedlem, Jenny Baklund Heradstveit
2. varamedlem, Vigdís Eygló Einarsdóttir

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 for Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Gunn Heggelund
Styremedlem, Kristian Leiknes Nag
Styremedlem, Niels Jørgen Søby Pedersen
Styremedlem, Oddmund Melbye Brenna
Styremedlem, Rune Busch
1. varamedlem, Jenny Baklund Heradstveit
2. varamedlem, Vigdís Eygló Einarsdóttir

Styret har bestått av 1 kvinne og 4 menn.

Styret kan kontaktes på styret@sondreaasen1.no

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I

Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 852442832. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 102 boligenheter og ingen andre enheter.

Borettslaget ligger i bydel Sagene i Oslo, og har adresse:
Hans Nielsen Hauges gate: 23, 25 og 27
Hans Nielsen Hauges plass: 5 og 7
Kyrre Grepps gate: 16, 18 og 20
Nordkappgata: 2 og 4
Roveruds gate: 6, 8 og 10

Borettslaget har egen hjemmeside med informasjon https://www.sondreaasen1.no/ og løpende informasjon legges inn på vår facebook-side:
https://www.facebook.com/groups/sondreasen

Henvendelser bør helst sendes styret på e-post: styret@sondreaasen1.no

Ved særlige behov eller hastesaker kan styrets leder eller øvrige medlemmer kontaktes på telefon.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget har egen portner i deltidsstilling. Portneren ivaretar oppgavene knyttet til uteområdene. Borettslaget har avtale om rengjøringstjeneste med Absolutt Rent AS.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget har avtale med Telia som leverer kabel-tv tjenester, med muligheter for bredbånd, telefoni og digital-tv. Kabel-tv leverandør har servicetelefon 21 90 07 30.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, vaskeri, kan bestilles hos Kristian Leiknes Nag, e-post: kristiannag@hotmail.com.

Skilt til ringeklokke/postkasse bestilles fra Datacall på e-post firmapost@datacall.no.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I er forsikret i If Skadeforsikring NUF og har polisenummer SP1342445.8.1.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 8 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2021: Montering av regnhatter på pipeløp
2020: Alle vinduer og dører er malt utvendig.
2019: Skiftet til lavenergilamper i fellesarealer
Utbedring av brannvarslingsanlegget til fibernettverk
Vedlikeholdsspyling av avløpsrørene (NRC Gravco AS)
Impregnering av pipetopper over tak (Feiermester Solbakken & Co AS)
2018: Bakgård, hagemøbler
2017: Oppussing av «styrerommet»
Male- og gulvarbeid av trapperom/oppganger
2016: Trapperom/oppganger
Etablert nedgravd løsning for søppel/renovasjon
2015: Etablering av barnevognskur
2014: Branntekniske arbeider med heldekkende alarmanlegg/branntetting mv.
2013: Maling av innvendige trapper
Utarbeidet vedlikeholdsplan
Piperehabilitering
2011: Oppgradering av lekeplass
Brannslukningsapparat og røykvarslere

Styrets arbeid i 2023

Styret har i perioden avholdt 9 styremøter og behandlet over 90 saker. Det har vært avholdt et beboermøte og mange befaringer med håndverkere. Utover dette har styret arbeidet med saker som inngår i det ordinære styrearbeidet som regnskap, budsjett, justering av felleskostnader samt henvendelser fra beboere og eksterne.
Styret har jevnlig kontakt gjennom møter eller på annen måte, og de respektive styremedlemmene følger opp bestemte arbeidsoppgaver.

Styret har i perioden bl.a. jobbet med følgende prosjekter:

Ventilasjon og inneklima
Det har i løpet av året vært en del henvendelser relatert til dårlig inneklima. Dette skyldes i all hovedsak endringer som er gjort i de enkelte leiligheter. Stengte tilluftsventiler, blokkerte ventiler i leiligheten og tettende dører vil hindre luftbevegelsen og forringe inneklimaet. Selv om det ikke er tillatt, er det i noen leiligheter montert kjøkken- og baderomsvifter som er tilsluttet ventilasjonskanalene. Dette medfører undertrykk og dermed dårlig luft og lukt i leiligheten og kan likeledes påvirke naboleilighetene således at disse også opplever dårlig inneklima. Styret har fulgt opp henvendelser, henvist til etablerte retningslinjer og rådgitt om forbedringstiltak.

Sykkelparkering
Kapasiteten har blitt noe forbedret ved utbygging av barnevognskuret, ca 15-20 plasser. Retningslinjer for bruk av sykkelskuret ligger på nettsiden. Styret vurdere fortløpende behovet for å utvide kapasiteten.

Rørlegger
Styret har valgt Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS som borettslagets faste rørlegger.

Portner
Borettslagets portner valgte å si opp sin stilling med virkning fra 1. mai 2023. Styret benyttet muligheten til å vurdere stillingen med nye øyne. Vi besluttet å lyse ut stillingen med krav til at den nye portneren må lønnes via eget enkeltmannsforetak/firma. Dette både for å spare penger, men også for at styret skal unngå arbeidsgiveransvar, noe vi mener at styret ikke har nødvendig kompetanse på. Styret mottok 3 søknader i første runde, men kom ikke i mål. Etter innspill fra beboere, ble lønnen oppjustert i andre runde og vi har nå mottatt 3 nye søkere til stillingen. Styret regner med at ny portner er engasjert ila våren 2024. Det har også blitt avholdt et beboermøte vedrørende portnerstillingen.

Utbyggingssaker
Mye at styrets arbeid er relatert til utbyggingssaker. I perioden har det også vært en ekstraordinær sak hvor styret har vært nødt til å innhente råd fra advokat. Det forventes at denne saken er løst innen årets GF.

Vaskeri
Borettslaget har to fellesvaskerier i hhv. Kyrre Grepps gt. og Nordkappgata. Begge vaskeriene har en gammel maskinpark som i perioder krever vedlikehold. Vaskeriet i Nordkappgate fikk i 2023 ny vaskemaskin. Da de fleste maskiner er over 30 år gamle, vurderes vedlikehold kontra utskifting løpende.

Klagesaker
Borettslaget har vanligvis ikke så mange klagesaker ila året. I år har det vært en som har vært svært krevende og hvor det tidvis har kommet flere klager i uken. Styret har koblet på nødvendige fagkyndige og det forventes at denne saken finner sin løsning ila vår/sommer 2024.

Bomiljø:
Rune Busch og Kristian Leiknes Nag følger opp bomiljøsaker og tilbyr samtaler for beboere som ønsker å ta opp saker i forhold til det sosiale og bomiljøet.

Parkering i bakgården
Styret har fulgt opp ulovlig parkering. Vi har ikke engasjert et profesjonelt byrå pga. at det koster for mye penger ift. behovet. Håndverkere har kun anledning til å kjøre inn i bakgården for av- og pålessing. Styret setter pris på at dette forbudet overholdes, da det er tidkrevende å følge opp. Det er helt greit å bruke bakgården til nødvendig av og pålessing. Hvis vi ser at reglene ikke blir overholdt etter at vi har gitt beskjed, vil styret kontakte selskap for borttauing.

Hagegruppa:
Det ble laget en rammeavtale med styret for noen år tilbake om at Hagegruppa kunne levere kvitteringer på innkjøp for inntil kr 10 000,- pr år, ev. utvide dette beløpet hvis nødvendig. Det ble i fjor kjøpt inn klatreplanter til den nye pergolaen og to Rhododendron busker, foruten planter/blomster til oppgangskrukkene og blomster til utebordene. Det ble ellers ikke plantet noe nytt, da vi nå har opparbeidet fine blomsterbed og satser på vedlikehold av disse og "gjenbruk" i form av å sanke blomsterfrø på høsten og ta inn Georginknoller for vinteren som plantes ut igjen til våren. Det ble derfor brukt betraktelig mindre penger enn 10 000,- i fjor, anslagsvis 4 000,-.

Planene videre for hagegruppa er å vedlikeholde det som er etablert med luking og stell, og innkjøp av nødvendig jord, gjødsel. Flere av plantene som er kjøpt inn er stauder/flerårige, det samme med blomsterløk som vil komme igjen år etter år. Hagegruppa sørger også for nye blomster i oppgangskrukkene basert på årstider, blomster på bordene til 17. mai og julekranser på oppgangsdørene i desember.

Alt arbeid som legges ned av hagegruppa er basert på engasjement og frivillighet. Alle som har lyst kan bli med i hagegruppa og være med å så, plante, sette poteter, sette ned blomsterløk. Dette skaper et fellesskap som er positivt og inkluderende, kanskje særlig for barna.

Hobbyrom i Hans Nielsen Hauges gate 23
Vi informerer om at vi for noen år siden etablerte sykkel- og snekkerverksted i Hans Nielsen Hauges gate 23 og alle som vil, er hjertelig velkommen til å bruke dette.

Dugnader
Det er i perioden gjennomført to dugnader i borettslaget a 2-3 dager. Dugnadene er organisert av styret, og gjennomføres av borettslagets andelseiere og beboere. Dugnaden er viktige for vedlikehold av borettslagets fellesarealer, ute og inne. Styret mottar gjerne forslag til hva som bør gjøres på dugnadene, både i forkant og underveis på dugnadene.

På dugnadene har vi blant annet:
Beskåret hekker og trær
Luket og plantet i bed
Lagt ut dekkbark og ny jord der det trengtes
Spylt asfalt og lekeplass
Ryddet fellesarealer i loft og kjellere, samt skurene i bakgården
Kastet søppel
Satt inn utemøbler, parasoller og griller til vinterlagring
Malt over tagger og mye mer.

Utleie av gjesterom i Roveruds gate 10
Gjesterommet/styrerommet har i 2023 blitt brukt av styret til styremøter, av beboere til overnattingsgjester og til konsertscene for Torshovbyens julekalender.

Det er registrert 77 overnattinger, med en inntjening på ca. 15 000 kr.

Mer info og kalenderoversikt over ledige dager finner man på:
https://www.sondreaasen1.no/Leie-av-gjesterom.php

Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 214 778, og endringer i disponible midler på kr -174 945.

Driften er basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

20.03.2024

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2023



Årsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	5 341 150	4 845 788	5 238 355	5 782 479
Sum		**5 341 150**	**4 845 788**	**5 238 355**	**5 782 479**
Ekstraordinære inntekter	2	348 800	581 350	0	0
Sum andre inntekter		**348 800**	**581 350**	**0**	**0**
Sum		**5 689 950**	**5 427 138**	**5 238 355**	**5 782 479**
Forretningsførsel og revisjon	3	266 079	253 968	255 562	277 112
Lønn og honorarer	4	520 941	573 747	587 997	476 196
Vedlikehold	5	1 115 397	405 189	708 000	1 180 000
Eksterne tjenester	6	229 009	252 816	257 075	245 000
Kabel-tv og bredbånd		632 736	505 611	611 832	662 713
Forsikring		396 490	370 967	408 064	435 000
Kommunale avgifter		982 887	830 644	1 016 268	1 080 270
Festeavgifter		156 608	156 608	158 212	156 608
Brensel og strøm		117 410	128 077	140 000	140 000
Drift maskiner		0	397	0	0
Andre driftsutgifter	7	131 431	230 896	60 000	155 000
Sum		**4 548 988**	**3 708 921**	**4 203 009**	**4 807 899**
Driftsresultat		**1 140 962**	**1 718 218**	**1 035 346**	**974 580**
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	3	136 219	163 313	0	0
Renteinntekter	8	120 347	37 793	10 000	10 000
Rentekostnad	9	669 963	373 874	447 767	769 802
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-413 397**	**-172 768**	**-437 767**	**-759 802**
Årsresultat	10	**727 565**	**1 545 450**	**597 579**	**214 778**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-426 046	-540 201	-489 330	-389 723
Endring i disponible midler	10	**301 519**	**1 005 249**	**108 249**	**-174 945**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11	1 638 706	1 638 706
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	12	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		**1 641 306**	**1 641 306**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		82 191	14 139
Til gode av forretningsfører		2 600	400
Forskuddsbetalte kostnader	13	881 162	816 832
Andre fordringer		-1	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		3 773 963	3 712 895
Innestående på særvilkår	14	8 261	11 170
Sum omløpsmidler		**4 748 176**	**4 555 436**
SUM EIENDELER		**6 389 482**	**6 196 742**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	15	30 000	30 000
Annen egenkapital 1.1		-8 553 959	-10 099 409
Årets resultat	10	727 565	1 545 450
Sum egenkapital	**16**	**-7 796 394**	**-8 523 959**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	17	13 507 698	13 933 744
Sum langsiktig gjeld		**13 507 698**	**13 933 744**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 857	12 085
Gjeld til forvaltningsklient		1 470	1 470
Leverandørgjeld		423 601	307 656
Skyldig off. myndigheter		9 274	15 414
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		6 970	15 590
Påløpne renter		78 818	55 988
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		38 143	50 793
Annen kortsiktig gjeld		114 045	327 961
Sum kortsiktig gjeld		**678 178**	**786 957**
Sum gjeld		**14 185 876**	**14 720 701**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 389 482**	**6 196 742**

Oslo 31.12.23
Styret i Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I

Sted:_____, dato:_____

Gunn Heggelund Styreleder	Oddmund Melbye Brenna Styremedlem	Kristian Leiknes Nag Styremedlem
Niels Jørgen Søby Pedersen Styremedlem	Rune Busch Styremedlem	

Noter 38 Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	3 708 797	3 508 494	3 687 075	3 959 382
3607 Renter og avdrag	937 511	791 544	937 097	1 159 525
3612 Inntekt kabel-tv	0	313 908	0	0
3613 Salg av nøkler	800	600	0	0
3625 Inntekt bredbånd	593 880	204 828	594 183	643 572
3631 Ekstraordinær innkreving felleskostnader	56 942	4 400	0	0
3690 Andre inntekter	743	350	0	0
3692 Inntekt vaskeri	42 477	21 664	20 000	20 000
Sum	**5 341 150**	**4 845 788**	**5 238 355**	**5 782 479**

Note 2 - Ekstraordinære inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8400 Ekstraordinære inntekter	348 800	581 350	0	0
Sum	**348 800**	**581 350**	**0**	**0**

Salg av fellesareal gjelder salg av kjellerareal og loftsareal.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	11 125	13 950	8 723	12 000
Forretningsførerhonorar	206 844	193 488	206 839	215 112
Aksjeutbytte fra OBF	-136 219	-163 313	0	0
Annen regnskapsførsel	48 110	46 530	40 000	50 000
Sum	**129 860**	**90 655**	**255 562**	**277 112**

Boligselskapet eier aksjer i forretningsføreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	402 846	356 000	356 000	356 000
Lønn og feriepenger	52 925	146 272	161 179	70 000
Arbeidsgiveravgift	64 264	70 854	70 819	50 196
Andre godtgjørelser	0	218	0	0
Yrkesskadeforsikring	906	862	0	0
Sum	**520 941**	**573 988**	**587 997**	**406 196**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	821 235	282 366	600 000	1 110 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	71 450	53 386	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	153 980	37 335	80 000	0
6640 Periodisk vedlikehold	28 168	26 454	28 000	70 000
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	30 564	5 648	0	0
6695 Egenandel forsikring	10 000	0	0	0
Sum	**1 115 397**	**405 189**	**708 000**	**1 180 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6360 Renhold	191 238	189 768	187 075	205 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	5 315	2 584	20 000	20 000
6725 Juridisk rådgivning	16 875	16 407	0	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	0	4 344	10 000	20 000
6740 Honorar konsulenttjenester	9 188	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	6 394	39 714	40 000	0
Sum	**229 009**	**252 816**	**257 075**	**245 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6790 Annen fremmed tjeneste	0	6 563	0	0
6800 Kontorrekvisita	0	1 443	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	4 976	5 568	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	7 053	2 854	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	280	0	0
7100 Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	0	1 442	0	0
7130 Reisekostnad, opplysningspliktig	0	241	0	0
7190 Annen kostnadsgodtgjørelse	927	0	0	0
7420 Gave, fradragsberettiget	0	640	0	0
7710 Kostnader tillitsvalgte	31 250	36 875	40 000	40 000
7720 Generalforsamling / årsmøte	10 221	4 315	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	9 699	7 106	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	31 991	34 022	0	0

Noter 38 Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I

Regnskap 2023 Regnskap 2022 Budsjett 2023 Budsjett 2024

Note 7 - Andre driftsutgifter

7790 Andre driftskostnader	35 314	129 548	20 000	115 000
Sum	**131 431**	**230 896**	**60 000**	**155 000**

Noter 38 Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I Orgnr: 852442832

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	120 347	37 313	10 000	10 000
8055 Renteinntekt særvilkår 3	0	480	0	0
Sum	**120 347**	**37 793**	**10 000**	**10 000**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8143 Lånenr. 8398.71.75004	669 963	373 874	447 767	769 802
Sum	**669 963**	**373 874**	**447 767**	**769 802**

Note 10 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	**3 768 479**	**2 763 230**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	727 565	1 545 450
Avdrag langsiktig lån	-426 046	-540 201
B. Årets endring i disponible midler	**301 519**	**1 005 249**
C. Disponible midler 31.12	**4 069 998**	**3 768 479**

Note 11 - Bygninger

Stiftelsesdato for borettslaget er 29.08.1954, og anskaffelseskostnaden var kr 1.638.706,-. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr. note om vedlikehold.

Note 12 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1300 Investeringer i OBF AS	2 600	2 600
Sum	**2 600**	**2 600**

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	218 449	198 246
1749 Forskuddsbetalte kostnader	662 713	618 586
Sum	**881 162**	**816 832**

Note 14 - Bundne midler

Saldo innestående på konto for særvilkår inneholder kr 7 249,- i bundne skattetrekksmidler.

Noter 38 Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I

Note 15 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 102 andeler a kr 100,- pr. rom

Note 16 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.
Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Noter 38 Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I Orgnr: 852442832

Note 17 - Lån

Kreditor:	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**83987175004**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	5.74 %
Beregnet innfridd:	25.05.2043
Opprinnelig lånebeløp:	16 600 000
Lånesaldo 01.01:	13 984 537
Avdrag i perioden:	438 696
Lånesaldo 31.12:	**13 545 841**
Saldo 5 år frem i tid:	11 398 398

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987175004	1	334 168	334 168
	1	258 761	258 761
	1	254 849	254 849
	1	252 250	252 250
	1	246 100	246 100
	1	232 996	232 996
	1	228 527	228 527
	1	217 391	217 391
	1	213 332	213 332
	1	202 467	202 467
	1	197 236	197 236
	1	188 519	188 519
	1	188 486	188 486
	1	184 304	184 304
	1	182 812	182 812
	1	172 791	172 791
	1	172 283	172 283
	1	169 134	169 134
	2	164 723	329 446
	1	154 046	154 046
	1	151 562	151 562
	1	150 701	150 701
	1	150 668	150 668
	1	142 878	142 878
	1	140 024	140 024
	2	136 974	273 948
	1	135 407	135 407
	2	134 612	269 224
	1	133 899	133 899
	1	132 923	132 923

Noter 38 Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I

Lån

1	132 595	132 595
3	129 889	389 667
1	129 200	129 200
1	128 265	128 265
1	126 535	126 535
2	126 248	252 496
1	125 264	125 264
2	121 722	243 444
6	120 836	725 016
4	120 541	482 164
3	117 392	352 176
6	116 605	699 630
5	115 030	575 150
5	114 637	573 185
1	111 980	111 980
3	109 618	328 854
1	107 158	107 158
1	104 993	104 993
1	101 057	101 057
1	98 007	98 007
4	95 449	381 796
1	94 169	94 169
2	92 989	185 978
3	92 595	277 785
3	88 561	265 683
1	87 675	87 675
1	87 552	87 552
1	87 183	87 183
2	77 343	154 686
1	75 375	75 375

Kommentarer til lån

Borettslagets lån er sikret med pant i eiendommen, som har en bokført verdi på kr. 1.638.706,-

Noter 38 Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I Orgnr: 852442832

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I

Styreleder	Gunn Heggelund (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Niels Jørgen Søby Pedersen (sign.)	15.03.2024
Styremedlem	Oddmund Melbye Brenna (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Rune Busch (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Kristian Leiknes Nag (sign.)	15.03.2024

VEDLEGG



ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I** som viser et **overskudd** på **NOK 727 565**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ, viser til note 16 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Document ID: 943bfd3d-b582-409d-a8a7-e5dfde97be15

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Aurland, 19.mars 2024
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 943bfd3d-b582-409d-a8a7-e5dfde97be15

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: 943bfd3-b582-409d-a8a7-e5dfde97be15

2024-03-19 18:24:46 UTC+00:00
Steinar Arild Loven

bankID

NO BankID - efc23e42-9df7-4f1c-9655-92fb76cb7d72

Document ID: 943bfd3-b582-409d-a8a7-e5dfde97be15

PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I onsdag 03.04.2024 kl. 17:00 - hos OBF i Sandakerveien 64.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Tommy Kongevold Skåland ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 19 andelseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 19 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Tommy Kongevold Skåland ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Martin Solli og Thomas Hame valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2023

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2024

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 356 000

4. Forslag

4.1 Forslag til endring av vedtektenes punkt 3.2 Overlating av bruk til andre

Forslag fra styret

Fra og med 1. januar 2020 ble det vedtatt nye regler for kortidsutleie i borettslag. Kortidsutleie defineres som utleie under 30 dager. Endring i regelverket har presset seg fram som følge av en økning i nettbaserte utleieplattformer, hvorav AirBnb er den mest kjente.

Hjemmelen er borettslagslovens § 5-4.*Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden*
«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Det er derfor behov for å endre Borettslagets vedtekter i tråd med dagens regelverk. Styret foreslår at vedtektens **punkt 3.2 overlating av bruk til andre, 2. ledd** endres som foreslått nedenfor.

Gjeldende tekst:
En andelseier, som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

Styrets forslag til ny tekst:
En andelseier, som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget. **I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Hver enkelt andelseier som skal drive med kortidsutleie oppfordres til å ha god kontroll på hvem de leier ut til slik at husordensregler følges og at det ikke er til sjenanse for andre beboere.**

Vedtak:
Vedtektenes punkt 3.2 Overlating av bruk til andre, endres til;
En andelseier, som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget. **I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Hver enkelt andelseier som skal drive med kortidsutleie oppfordres til å ha god kontroll på hvem de leier ut til slik at husordensregler følges og at det ikke er til sjenanse for andre beboere.**

Forslaget ble enstemmig vedtatt

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Rune Busch (stiller til gjenvalg)

Kristian Leiknes Nag

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Niels Jørgen Søby Pedersen

Oddmund Melbye Brenna (har valgt å trekke seg)

Vedtak:
Rune Busch og Clélia Etienne Elster ble valgt som styremedlemmer for 2 år

Rudi Wulff ble valgt som styremedlem for 1 år

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Jenny Baklund Heradstveit
Vigdís Eygló Einarsdóttir

Vedtak:
Sofia Marie Lindberg ble valgt som 1.varamedlem for 1 år
Oda Sofie Dahl ble valgt som 2.varamedlem for 1 år

5.3 Valg av valgkomité

Valgkomiteen består av Lajla Weber, Martin Solli, Sigbjørn Cornelius Myhre Willemsen og Rudi Oskar Wulff

Vedtak:
Lajla Weber, Martin Solli og Sigbjørn Cornelius Myhre Willemsen ble valgt som valgkomite

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl.17:38

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder Gunn Heggelund
Styremedlem Niels Jørgen Søby Pedersen
Styremedlem Rune Busch, valgt for 2 år
Styremedlem Clélia Etienne Elster, valgt for 2 år
Styremedlem Rudi Wulff, valgt for 1 år
1. varamedlem Sofia Marie Lindberg, valgt for 1 år
2. varamedlem Oda Sofie Dahl, valgt for 1 år

Protokoll for Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tommy Kongevold Skåland (sign.)	03.04.2024
Sekretær	Tommy Kongevold Skåland (sign.)	03.04.2024
Protokollvitne	Martin Solli (sign.)	08.04.2024
Protokollvitne	Thomas Hame (sign.)	11.04.2024

ORDENSREGLER
FOR
Borettslaget Søndre Åsen kvartal I

Fastsatt av generalforsamlingen 25.4.2013 med endringer vedtatt 6.6.2017

Ordensreglene er fastsatt med hjemmel i borettslagsloven.

Anvendelsesområde
Ordensreglene kommer til anvendelse for andelshavere i borettslaget og medlemmer av deres husstand. Videre er andre som andelshaveren gir adkomst til bolig eller fellesområder eller har bruksoverlatt boligen til bundet av ordensreglene.

Generell adferd
Alle må vise hensynsfullhet og gjensidig respekt overfor hverandre, vise toleranse og søke å løse uoverensstemmelser på en minnelig måte. Alle må til enhver tid rette seg etter de påbud som borettslaget gir til opprettholdelse av ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommen.

Alle må behandle borettslagets eiendom på en slik måte at ikke skade oppstår eller gård og grunn forringes, og påse at fellesarealer og gårdsrom er ryddig. Man plikter umiddelbart å rydde opp etter seg selv og egne gjester.

Det er ikke tillatt å benytte boligene til utadrettet næringsvirksomhet er ikke tillatt i borettslaget. Styret kan, etter skriftlig søknad, gi unntak fra bestemmelsen for en tidsavgrenset periode.

Bruk av leiligheten
Utlufting av leilighetene må ikke foregå ut mot felles trappeoppgang.

Det er strengt forbudt å ta inn i kjelleren ved eller materialer som er fuktige eller kan tenkes å være veggdyr- eller soppbefengt.

Støy
Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig støy. Radio, TV og musikkanlegg må brukes hensynsfullt og avdempes etter kl 22:00. Bruk av husholdningsmaskiner med høyt lydnivå, eller arbeide i leiligheten som kan medføre støy for naboene, skal ikke forekomme etter kl 22:00. På lørdager og særlig søndager skal støyende arbeid helst ikke forekomme. Det er ikke tillatt å bedrive støyende aktiviteter på offisielle helligdager og høytider.

Selskapelighet som vil vare etter kl 23:00 og som vil medføre noe støy, bør legges til uke-slutt, og berørte naboer må varsles så tidlig som mulig og med minst tre dagers varsel. Varsel skal også gis til berørte naboer i tilliggende oppganger. Det skal være alminnelig ro i borettslaget etter kl 22:00. Dette gjelder også i forbindelse med festligheter. Støyende aktivitet skal ikke forekomme i gårdsrommet etter kl 22:00.
Støyende arbeider i leilighetene kan ikke starte før kl 08:00 og ikke vare lengre enn til kl 20:00

Gårdsrommet kan ikke brukes til å avholde større private arrangementer. Ved tvil skal styret kontaktes.

Grilling
Grilling er kun tillatt øst for flaggstangen. Engangsgriller er forbudt. Vennligst plasser grillen lengst mulig unna dører og vinduer for å unngå at røyk trekker inn i leiligheter.

Kjøring og parkering
Det er i utgangspunktet ikke tillatt å kjøre i gården. Unntak kan gjøres der dette er absolutt nødvendig for å hente mindre gangføre personer samt av- og pålessing av store og tunge kolli.

Porten skal alltid være lukket, sommer som vinter. All kjøring må skje med største varsomhet. Barn leker i gårdsrommet.

All parkering i gården er forbudt. Dette gjelder andelshavere, deres gjester og håndverkere. Parkerte biler bøtelegges og/eller borttaues uten forvarsel på eiers regning. Styret kan utstede midlertidig parkeringstillatelse i særlige tilfeller etter nærmere begrunnet søknad. Parkeringsbestemmelsene gjelder også for innleide håndverkere, noe andelseier plikter å orientere egne håndverkere om og tilse at etterleves.

Sykler
Sykler skal kun parkeres i sykkelstativ. Ved bruk av sykkel i gårdsrommet må det tas hensyn til øvrige brukere.

Oppgangene
Oppgangene skal holdes ryddige og rene. Det er ikke tillatt å sette søppel ut i oppgangene. Sykler, kjelker, vogner osv. skal ikke settes i oppgangen.

Dugnad
Andelshavere og fremleietagere skal delta på minst to dugnader hvert kalenderår. Dugnadsplikten gjelder ikke for andelshavere som har fylt 67 år. Videre kan styret i særlige tilfeller frita enkelte andelshavere fra plikten.

Avfall
Husholdningsavfall må pakkes godt inn og legges i søppeloppsamlerne. avfallsskurene. Annet avfall enn alminnelig husholdningsavfall (eks. bygningsavfall etter oppussing mv.) kan ikke kastes i borettslagets oppsamlere containere. Det må ikke settes avfall eller skrot utenfor søppeloppsamlerne skurene. Det samme gjelder for papiravfall. Glass, metall og annet resirkulerbart avfall skal leveres ved gjenvinningsstasjon.

Avfallssekker (som Isekk eller lignende) som av andelseier plasseres på utsiden av gården må merkes med navn og telefonnummer til andelseier som pusser opp. Avfallssekker kan stå maksimalt 2 døgn, og må dekkes til om natten. NB – det er krav fra BRE om at sekkene må plasseres minimum 5 meter fra yttervegg ved lagring over natten.

Husdyr
Husdyrhold er tillatt etter godkjennelse fra styret. Slik søknad må fremsettes skriftlig forut for anskaffelse av dyret. Ved gjentatte brudd på reglene kan styret trekke godkjenningen tilbake.

Husdyrhold skal ikke være til sjenanse eller ulempe for øvrige andelshavere og beboere. Hunder skal ikke luftes i gårdsrommet. Hunder skal ikke gå løse og må holdes i kort bånd på borettslagets eiendom. Imidlertid er det tillatt å ha med hund ved bordene øst for

flaggstangen, begrenset til ett bord og maksimalt to hunder. Hundene skal luftes før opphold i gårdsrommet. Det er ikke tillatt med hund på plenen eller lekeplassen.

Reglene kommer ikke til anvendelse for førerhund for blinde og svaksynte.

Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett eller å legge ut mat til dyr på bakken.

Fellesvaskerier
Alle beboere har lik rett til bruk av borettslagets vaskerier. Fellesvaskerienes maskiner, samt lokalene, behandles og brukes med forsiktighet. Oppsatt bruksveiledning skal følges og leses før bruk. Utgifter som følge av feilbruk pålegges skadevolder. Barn skal ikke bruke maskinene.

Vaskeriene kan benyttes hverdager fra kl 08:00 til kl 22:00, lørdager fra kl 08:00 til kl 22:00 og søndager fra 10:00 til 22:00. På helligdager og offentlige høytidsdager er vaskeriene stengt. Maskinene kan ikke benyttes utenom nevnte tidsrom og alle maskinprogrammer må være avsluttede innen samme frist.

Vasketid kan reserveres for inntil 14 dager frem i tid. En reservasjon kan gjelde for inntil fire timer og maksimalt åtte timer per uke per boenhet. En eventuell kansellering bør skje straks det er klart at reservasjonen ikke vil bli benyttet.

Vis hensyn ved reservering slik at flest mulig kan få vasket. Dette gjelder spesielt på ettermiddagen.

Tas ikke vaskeriet i bruk i løpet av 30 minutter etter at den reserverte tiden påbegynner, mistes plassen og den resterende tiden kan overtas av andre

Etter bruk skal maskinene, herunder rom for såpe og skyllemiddel, rengjøres. En må ikke spyle på maskinene. Dagens siste bruker av vaskeriet skal rengjøre gulvet ved å spyle og feie. Rens lofilter på tørketrommelen etter hvert program.

Maskinene må ikke brukes til å vaske filleryer eller gulvtepper. Maskinene må bare brukes til å vaske tøy og å tørke tøy som er vasket i vann. Det er strengt forbudt å bruke maskinene til rensing av tøy med kjemiske midler. Dette medfører brann- og eksplosjonsfare. Dette gjelder selv om konkret skade ikke umiddelbart har oppstått. Alle skader må meldes til styret. Styret rekvirerer service når skade blir meldt. La dørene til maskinene stå på klem - ikke lukket - når du forlater vaskeriet.

Feil ved maskiner og lignende skal meldes til vaskeriansvarlig jf. oppslag, eller styret.

Tørk av tøy
Tøy kan utendørs kun tørkes i de to inngjerdede områdene i gården. Tøy skal ikke henge ute på søndager og ved offisielle høytider. Det er ikke tillatt å lufte eller tørke tøy ut av vinduene.

Tøy som henges til tørk på loftet må være drypptørt. Tøyet skal fjernes straks det er tørt.

Forsikring
Andelshaveren står ansvarlig for å forsikre eget innbo og løsøre.

Andelshaveren har plikt til å gjøre alt han kan for å begrense skadeforløp som vil kunne utløse et erstatningstilfelle på borettslagets forsikring, enten denne selv er utløsende faktor eller oppdager at slik skade er i ferd med å skje.

Bygningsarbeider
Andelseieren plikter å la alt arbeid i leiligheten som krever autorisasjon, herunder vvs-arbeid, elektrisk arbeid og bygningsmessige endringer som kan svekke bærekonstruksjonene, bli utført av autoriserte håndverkere med adekvat ansvarsforsikring. Hvis bygningsmessig skade oppstår som følge av at firmaer eller enkeltpersoner uten autorisasjon har utført slikt arbeid, forbeholder borettslaget seg retten til å kreve alle sine utlegg i forbindelse med skaden dekket av andelseieren.

Andelseier/beboer plikter å kontakte Midt-Telemark brannservice (MTB) i forkant av eventuell frakobling av alarmanlegget i egen leilighet i forbindelse med oppussing e.l. MTB kontaktes på telefon 35 95 19 33 eller sverre@mt-brannservice.no Andelseier betaler selv kostnader som eventuell påløper ved nødvendig oppmøte/bistand fra MTB. Dersom andelseier ikke melder fra om frakobling i forkant til MTB, er denne erstatningsansvarlig for alle utgifter som påløper ved eventuell utrykning fra vaktselskap, MTB mv.
Borettslagets trappeoppganger og fellesområder skal ikke benyttes som lagringsplass for byggematerialer, materiell eller byggeavfall.

Ved oppussingsarbeider som fører til støv og skitt i oppganger, må andelseier sørge for at disse rengjøres hver dag ved arbeidsdagens slutt.

Utbygging av loft og kjeller
Det vises til de særlige retningslinjene for loft- og kjellerutbygging. Det gjøres særlig oppmerksom på at de nye reglene for kjellerutbygging kommer tilsvarende til anvendelse for nye loftsutbygginger.

Fasadeendringer, herunder parabolantenner og antenner
Det er ikke tillatt å foreta endringer på fasaden. Dette innebærer at man ikke har anledning til å montere antenner, herunder parabolantenner.

Oppussing av rom med soil
Ved oppussing av kjøkken og bad, eller andre rom som har soilrør, skal dette skiftes ut så fremt dette ikke tidligere er gjort. Utgiften, avgrenset til selve soilskiftet, dekkes av borettslaget. Styret skal kontaktes før arbeidet påbegynnes. Styret har rett til å innhente prisoverslag over kostnaden. Utgiftsdekning ut over anbud fra borettslagets samarbeidende rørlegger kan ikke ventes. Soilrøret skal skiftes i den aktuelle enheten og med koblingspunkt i underliggende enhet.

Skilt til dørklokke og postkasse
Skilt til dørklokke og postkasse skal følge felles norm. Det er ikke tillatt å sette egenproduserte lapper på dørklokken eller postkassen.

Nøkler
Nøkler til oppgangen bestilles av styret. Det skal i utgangspunktet følge to nøkler med leiligheten. Etter søknad kan styret bestille ytterligere nøkler.

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET SØNDRE ÅSEN KVARTAL I

Vedtektene er fastsatt i henhold til lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39.
Vedtektene ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 13. juni 2006.
Punkt 7.3 ble endret på ekstraordinær generalforsamling 13. november 2006.
Nytt punkt 4.2 tredje ledd vedtatt på ordinær generalforsamling 6.6.2017.
Punkt 6.8 ble endret på ordinær generalforsamling 30.05.2018.
Punkt 3.2 ble endret på ordinær generalforsamling 03.04.24

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Søndre Åsen kvartal I. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Borettslaget består av eiendommene;

Nordkappgata 2 og 4
Roveruds gate 6, 8 og 10
Kyrre Grepps gate 16, 18 og 20
Hans Nielsen Hauges plass 5 og 7
Hans Nielsen Hauges gate 23, 25 og 27

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom; borett. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Vedtektene forbyr diskriminering ut fra trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering. Nevnte forhold betraktes ikke som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 102 andeler, pålydende kroner 100,- per rom per enhet. Det er knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel. Kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som er bosatt i boligen. Reglene for overlating av bruken kommer da til anvendelse.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tyve dager etter at søknad kom frem til laget, regnes godkjenning for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier kan i utgangspunktet ikke overlate bruken til andre uten styrets samtykke.

En andelseier, som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Hver enkelt andelseier som skal drive med kortidsutleie oppfordres til å ha god kontroll på hvem de leier ut til slik at husordensregler følges og at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

Styret godkjenner fremleie for inntil ett år av gangen i inntil tre år.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

1. andelseieren skal være midlertidig borte fra Oslo som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
2. et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

3 det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke besvart søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyrholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand. Denne skal vedlikeholde vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, innvendige flater og lignende.
Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, innvendige dører med karmer og lignende, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Andelseier som har installert balansert ventilasjon har vedlikeholds- og utskiftningsansvaret for anlegget. Andelseier har plikt til å sørge for at anlegget er i drift.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene etter borettslagloven § 5-12. Det vises til borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, alle endringer av fasadekledningen og fasaden, endring av utvendige farger og så videre skal kun skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det utelukkende skje etter forutgående godkjenning av styret.

Utbygging mot loft og andre endringer av bebyggelsen, som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Generelle bestemmelser

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig. Felleskostnadene inkluderer vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.
Til dekning av andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et á kontobeløp fastsatt av styret. Endring av beløpet kan tidligst tre i kraft etter en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra etablert fordelingsnøkkel, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lovgivningen.

5.2 Panterett

Laget har legalpant med beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Generalforsamlingen er borettslagets øverste myndighet. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner dette nødvendig, eller når revisor eller minst 11 andelseiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling. Andelseiere har forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har kun en stemme. For en andel i sameie kan kun en stemme avlegges.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg ett husstandsmedlem. Denne har sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, rett til å være til stede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelshaver.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamlingen om avtale overfor seg selv eller nærstående, eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret. Denne skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager og høyst tyve dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere frist. Denne skal være minst tre dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen. Det skal informeres om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om dette før fristens utløp.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitte.

Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er til stede. Protokollen skal holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
2. øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
6. tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Styret er beslutningsdyktig når halvparten av styremedlemmene er til stede.

6.10 Habilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke foreta handlinger eller utvise passivitet egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme vedtak av generalforsamlingen som strider mot lov eller vedtekter.

7 Ulike bestemmelser

7.1 Forsikring og egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte lagets egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt boligen til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

7.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen for hvert regnskapsår

7.3 Loft- og kjellerutbygging

Andelseiere kan søke styret om utvidelse av egen leilighet mot loft eller kjeller ved utbygging av fellesarealer. Alle utgifter ved utbyggingen skal dekkes av utbygger. Eventuelle skader og erstatningskrav ved utbyggingen skal dekkes av utbygger eller dennes rettsetterfølger. Kjellerarealer overtas som de er og borettslaget svarer ikke for setningsskader, grunnforhold, stråling og lignende. Styret har fullmakt til fastsettelse av nærmere retningslinjer for loft- og kjellerutbygging.

7.4 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmene i generalforsamlingen, med mindre lov måtte stille strengere krav.

7.5 Borettslagsloven

Borettslagslovens bestemmelser kommer til anvendelse der loven måtte være preseptorisk eller der forholdene ikke er nærmere regulerte i borettslagets vedtekter.

Utskifting av vann og avløpsstammer Rehabilitering av enkelt våtrom i borettslaget Søndre Åsen kvartal 1

Borettslaget har nedfelt i ordensreglene at hver enkelt andelseier pålegges å skifte ut gamle vertikale vann og avløpsrør når kjøkken og / eller bad skal pusses opp. Pålegget kommer som en følge av et vedlikeholdsansvar felleskapet har i forhold til lovverket om å ivareta felles vann og avløpsledninger.

I den forbindelse utarbeidet styret en retningslinje for oppussing av bad og kjøkken.
På oppdrag fra styret i boligselskapet har OBOS Prosjekt AS utarbeidet et forslag til revidering av kravspesifikasjonen for individuell rehabilitering/modernisering av bad og utskifting av vann og avløpsstammer på bad og kjøkken.

Dette er krav og anbefalinger som den enkelte andelseier må følge. Dette for at boligselskapet skal ivareta sitt vedlikeholdsansvar og for at andelseier eventuelt skal slippe å rehabilitere våtrom på nytt ved et eventuelt kollektiv utbedringstiltak på røranlegg i boligselskapet, dvs. utskifting av røranlegget vil omfatte alle vertikalførte stammer for vann og avløp fra kjeller til og med tilknytninger i øverste etasje inkludert alle horisontalførte grenrør for avløp frem til klosett, kjøkken, sluk (inkl. selve slukene) og alle vannrør frem stoppekran i alle leiligheter. Et slikt prosjekt vil medføre total rehabilitering av baderommene. Andelseiere med nye rehabiliterte bad vil uansett bli berørt ved en eventuell felles rehabilitering selv om eget bad ikke skal totalt rehabiliteres.

Det er svært viktig at alle andelseiere som har planer om å modernisere/rehabilitere bad, setter seg inn i nedenstående krav før man igangsetter arbeidet, slik at nødvendige utskiftinger på fellesanlegg blir utført i henhold til nedenstående retningslinjer. Våtrom og kjøkken i boligselskapet har flere ulike løsninger og beskrivelse under er gitt på generelt grunnlag.

På generalforsamling 22.03.2023 ble følgende sak behandlet:

5.2 Utskifting av soilrør (vann- og avløpsrør)
Borettslaget har nedfelt i ordensreglene at hver enkelt andelseier pålegges å skifte ut gamle vertikale vann og avløpsrør når kjøkken og/eller bad skal pusses opp. Pålegget kommer som en følge av et vedlikeholdsansvar felleskapet har i forhold til lovverket om å ivareta felles vann og avløpsledninger.

I den forbindelse utarbeidet styret retningslinjer for oppussing av bad og kjøkken.

Vedtak:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innhente pristilbud fra 3-4 rørleggerfirma for utskifting av soilrør i borettslaget. Styret får fullmakt til å inngå kontrakt med det firmaet som anses for best egnet til å utføre jobben for borettslaget. Andelseierne skal som hovedregel ved utskifting av soilrør benytte seg av dette firmaet. Kostnader til skifte av soilrør dekkes av borettslaget, jf. Retningslinjer for oppussing av bad og kjøkken. I det

tilfelle en andelseier benytter en annen aktør, dekkes kostnader tilsvarende borettslagets faste avtale. Andelseier må i det tilfelle selv dekke særskilte gebyrer fra Plan- og bygningsetaten som følge av bruk av annen aktør.

Enstemmig vedtatt

ADMINISTRATIVE VILKÅR

Borettslaget har vedtatt at andelseier får refundert kostnadene rundt de elementene som tilhører felleskapet. Det vil si kostnaden til selve utskiftingen av avløpsrøret inklusive sluk og gjennomgående vannrør inklusive stoppekran til leiligheten. Refusjonen skal også dekke kostnader knyttet til arbeidet med de- og remontering av himling i leiligheten under.
Alle andre kostnader vil være for andelseiers regning.

Forutsetningene for refusjon av utlegg er at underliggende punkter er oppfylt.

Styret skal varsles av andelseier i god tid før arbeidet igangsettes.
Varslingen til styret skal minst inneholde:

- Kort beskrivelse av arbeidets omfang
- Oppgave over valgt entreprenør
- Tidspunkt for oppstart av arbeider og antatt ferdigstillelse
- Skriftlig bekreftelse på at søknad til Plan og Bygg vil utarbeides og sendes inn
- Skriftlig bekreftelse på at berørt nabo under er informert
- Skriftlig bekreftelse på at alle naboer som blir berørt av eventuell vannavstengning etc. er varslet med oversikt over hvilke tidsrom vannet blir avstengt.

Gjennomføring

- Skriftlig tilbud fra borettslagets samarbeidene rørlegger skal innhentes i tillegg til eventuelt konkurrerende tilbud fra andre autoriserte bedrifter
- Arbeidet skal utføres av entreprenør med de nødvendige offentlige godkjenninger.
- Arbeidet skal anmeldes til offentlig myndighet. Igangsettingstillatelse skal foreligge før arbeidet påbegynnes. Søknad om ferdigattest skal leveres omgående etter fullført arbeid.
- Arbeidet skal ha en rimelig fremdrift, d.v.s. maks 2 mnd. gjennomføringstid og arbeidet skal utføres på hverdager (man-fre) mellom kl. 07.00 og 17.00. Støyende arbeider skal ikke påbegynnes før etter kl 08.00.
- Søknadspliktige tiltak i våtrom krever at andelseier som tiltakshaver besørger et godkjent foretak med ansvarsrett for gjennomføring av uavhengig kontroll iht. krav i saksforksriften til Plan- og bygningsloven.
- Komplett dokumentasjon (inkl. samsvarserklæring og ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten) over gjennomføring av arbeidet skal oversendes til styret.

Borettslaget Søndre Åsen kvartal 1
Fra styret

TEKNISKE VILKÅR

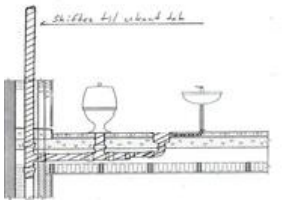
Det er viktig at vann- og brannsikkerheten ivaretas til høyeste kvalitet når rehabiliteringen gjennomføres. Nedenfor beskrives ønsket standard for de ulike delene av arbeidet. Krav i Byggebransjens våtromsnorm (BVN) skal følges så langt eksisterende bygningskonstruksjon ikke gjør krav i BVN umulige å gjennomføre.

Nedenstående formuleringer og ordbruk kan virke fremmed og vanskelig å forstå for legmann. Fagfolk bør imidlertid ikke ha problemer med å forstå innholdet, **og det er viktig og nødvendig at andelseier skal benytte denne kravspesifikasjon overfor de fagfolk han/hun velger å benytte til arbeider i egen leilighet**.

Det er i utgangspunktet ulike baderomstyper og planløsninger i leilighetene. I tillegg til at det mest sannsynlig er bygget om mye opp igjennom årenes løp. Prinsippene for rehabiliteringen vil bli den samme. Det ser ut til at alle leiligheter originalt har egne vann- og avløpsstammer på kjøkken og bad.

Prinsipp for bytte av rør for avløp og vann gjennom egen leilighet

- Vann- og avløpsstamme skiftes ut fra underkant tak/avgrening på rørstamme i underliggende leilighet og opp til underkant tak i egen leilighet.
  - På bad inklusive grenrør til klosett og sluk, samt skifte av sluk.
  - På kjøkken byttes tilsvarende inklusive grenrør/avstikkere til kjøkkenbenk.



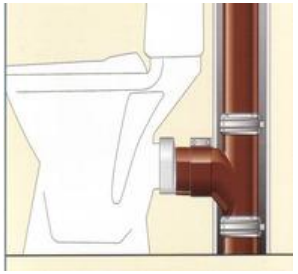
De skraverte delene av avløpsrørene på skissen må skiftes ut. Tilsvarende gjelder for kjøkken inklusive grenrør til kjøkkenkum.

Vann og avløpsrør skiftes fra tak hos nabo under, opp til tak i eget bad / kjøkken slik det er illustrert på figuren til venstre.

NB! Dette er en illustrasjon. Rørlegger må alltid vurdere behov og løsninger selvstendig for den enkelte leilighet.

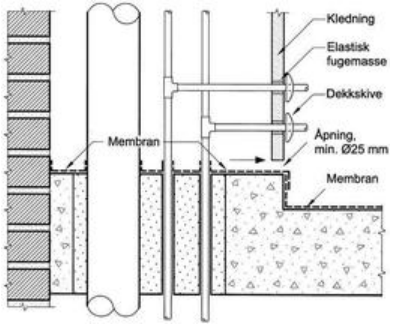
- For å gjennomføre dette må eventuelle himlinger / innkassinger i tak og vegg på kjøkken og bad de- og remonteres. Det samme gjelder hos nabo under dersom de har bygget inn rørene. Originale rør byttes ut.

- Avløp fra nye toaletter koples inn på avløpsstammen over golvet i egen leilighet. Dvs. at det skal benyttes gulvmontert toalett eller vegghengt toalett med sidetilkobling (P-lås), se figur under. Dette for å begrense mengde avløpsrør i tak til nabo under, samt unngå gjennomføringer i gulvmembranen.



P-lås på toalett

- Vann og avløpsstammen kan kasses inn med en hjørnekasse. Det er viktig at kassen er lett demonterbar, samtidig som det må støpes en sokkel rundt rørene. Ny gulvmembran legges inntil sokkel. Topp sokkel smøres med påstrykningsmembran, slik at bunnen av kassen blir vanntett og med drenering for lekkasjevann ut på golvet i badet, se figur under. Kassen må være stor nok til å etablere et ekstra vannrør ved behov uten å ødelegge gulvmembranen.



Prinsipp for lekkasjevarslling

- Det er viktig at man husker på at brannsikkerheten ivaretas ved rørgjennomføringer fra leilighet til leilighet (hver leilighet er en egen branncelle, konf. byggeforskrift). Brannsikring av sluk og rørføringene må dokumenteres.

- Ved en fremtidig rehabilitering i oppgangen, vil man ved dette alternativet bare måtte berøre tak/himling i egen leilighet, for å føre vann- og avløpsrør videre oppover i bygningen.

- Leiligheter i øverste etasje vil helt unngå fremtidige inngrep.

Videre må følgende ivaretas:

Røranlegg

- Sluk skal være godkjent for bruk i brannskillende dekker, utført med løs vannlås for enkel adkomst/rengjøring og ha klemring for banemembran. Det skal benyttes sluk med bunnutløp. Utløpsdimensjon skal være ø75mm. Ny horisontalt avløpsrør fra sluk legges i taket hos nabo under.
- Alle avløpsrør som ønskes ledet til sluk fra f.eks servant, vaskemaskiner, hjelpesluk, badekar etc. føres over gulvmembranen i påstøp på gulv og dykkes ned i sluket, eventuelt kan disse føres åpent på vegg. Anboringer på sluket skal ikke forekomme.
- Originale horisontalførte avløpsrør i dekket (gulv) kan man la ligge dersom disse ikke er veien for nytt sluk og nye rør. Eksisterende rør som man lar ligge fylles med betong etter innvendig grovrengjøring av disse.
- Åpne vannrørføringer internt i badet skiftes ut så langt som rehabiliteringen av badet krever dette.
- Vannrør som legges skjult i vegger, i gulv og over himling, skal leveres som SINTEF Byggforsk godkjent rør-i-rør-system. Fordelerskapet må plasseres slik at det er mulig å kople til eventuelle nye stigerør for forbruksvann uten store inngrep i det nye badet.
- Slukbytte skal utføres med type sluk i plast. Sluk monteres slik at brannmotstanden ikke svekkes, ved at det benyttes branntettemasse rundt sluket og brannmansjett på utløpet som stenger gjennomløpet ved brann.
- Avløpsrør skal utføres med lyddempende flerlagsplastrør, type Wavin Asto eller tilsvarende.
- Vertikalførte vannrør inkl. avgrening til leilighet utføres i type Alupex eller tilsvarende og isoleres frem til stengekran med korrekt isolasjonstykkelse. Rørene skal isoleres gjennom etasjeskiller. Isolasjon må da splittes over bunnen inne i innkassingen slik at eventuelt lekkasjevann kan synliggjøres.

Elektrisk anlegg

- Det nye badet skal ha egen jordfeilbryter.
- Skjulte ledninger skal legges i trekkerør.
- Alle elektriske installasjoner på bad skal tilfredstille krav i elektriske forskrifter. Dette gjelder både krav til selve utstyret og til hvor dette kan plasseres.
- Varmekabel skal utføres i type NexansExtreme eller tilsvarende uten skjøter på selve PVC-kappen. Denne skal kobles på en effektregulator eller termostatregulator.
- Jording av komponenter på badet skal utføres i tråd med Forskrift for elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og NEK400.
- Ved installasjon av varmekabel eller stikkontakt til vaskemaskin; husk å kontrollere kapasitet på el. kurs til bad.

Gulv på bad

- Eksisterende overflatekledning på gulv fjernes.
- Det legges helsveiset banemembran på gulv egnet for å ligge under alkalisk påstøp. Membranen skal lekkasjetestes med vann i minst 1 døgn før gulvet støpes. Membran skal ha fall til hovedsluk.
  NB! Påstryknings/smøremembraner skal ikke benyttes under påstøper
- Over membran legges armert påstøp, eventuelt med varmekabler og overflatekledning med fliser. Gulvet skal legges med fall til sluk som beskrevet i BVN. Nye avløpsrør fra for eksempel servant og vaskemaskin legges i påstøpen over membranen og føres til sluket

Vegger på bad

- Eksisterende overflatekledning på vegger fjernes (eks. fliser, tapet, baderomspanel). Dersom det er lettvegger med gips eller tilsvarende skal platene skiftes ut i sin helhet.
- Oppretting av vegger med mørtelprodukter eller plater egnet for våtrom (IKKE gips).
- Alle vegger som skal flislegges må påføres smøremembran først. Membran må smøres på i henhold til leverandørens anvisning. Det er viktig at leverandørens krav til tykkelse og påføringsmetode følges og må dokumenteres.
- Maling av vegger kan ikke erstatte fliser/vinyl i "tørre" soner da Våtromsnormen er innskjerpet. BVN har krav om at alle vegger skal behandles som våtsone når badene er under 4m^2. I utgangspunktet skal alle vegger i borettslaget behandles som våtsoner.

Tak på bad

- Tak med innkassinger, pusses og males, alternativt himles ned etter eget valg. Det må tilstrebes å oppnå en høyde på minimum 2,20m fra ferdig gulv til himling.

Ventilasjon

- Eksisterende ventilasjon må ikke forringes som følge av andelseieres modernisering av bad.
- Luftspalte i terskel under dør til bad skal være etablert.
- Det tillates ikke å montere avtrekksvifter, koblet til avtrekk i vegg eller tak.
- Dersom dagens ventilasjonsåpning til sjakt etter rehabilitering havner over himling/ innkassing, skal sjakten forlenges med stiv kanal i samme dimensjon som dagens åpning, ned til underkant himling. Kortest mulig føringsvei skal benyttes.
- Ved montering av ny ventilasjonsventil, må denne være beregnet for naturlig oppdriftsventilasjon. Denne monteres over kanalstuss i himling eller på vegg.

Utstyr, innredning, design på bad

- Alle forhold knyttet til utstyr, innredning og design m.m. på bad er en beboersak som boligselskapet ikke vil involvere seg i. Andelseier oppfordres til å velge praktiske løsninger av god kvalitet fra kjente leverandører, montert i tråd med gjeldende forskrifter.
- Eier bør lagre ekstra fliser som kan benyttes ved riving og bygging av ny hjørnekasse ved et eventuelt fremtidig fellesprosjekt.

Arbeid hos nabo i leilighet under

- Innkassing av rør med himling / kasse i tak og kasse på vegg i underliggende leilighet, må utføres i samarbeid med eier av denne. Kvaliteten på overflaten hos nabo tilpasses den kvalitet vegger og tak i bad / kjøkken hadde fra før. Kostnaden for dette kan refunderes av borettslaget mot kvittering.

Ovenstående tekst er ikke uttømmende for hvordan et bad skal rehabiliteres for å være i tråd med byggeforskrifter og byggebransjens våtromsnorm. Det er opp til den enkelte andelseier, og den/de entreprenør(er) hun/han velger å benytte, å sørge for at normer og forskrifter overholdes. Eventuelle følgeskader som oppstår som følge av entreprenørens arbeid skal utbedres av entreprenør kostnadsfritt for øvrige andelseiere og boligselskapet.

Festekontrakt.

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

.....A/S. Oslo. Leiegårder.....

en del av eiendommen . Søndre. Åsen. kvaratl. I. og. II.....

Denne har fått .matr.. nr.. som. er. spesifisert. på. vedheftede. tillegg...

og er 7617,15.. m² stor. Målebrev, datert 10/2-1930....., tinglyst 19/8-1930. er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være ..70..... år og regnes fra ..1/11-1951.. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. ..2285,-..... beregnet etter ..3%... pst. av grunnprisen kr. ...10,-..... pr. m² ~~tillagt utgiftene etter bygningsloven til gateopparbeidelse~~ ~~som blir nødvendig når det må foretas bygging på tomten~~.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/5.pg.1/11 og første gang 1/5-1952.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som fines rimelig etter vanlig retenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet inen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.
Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde. Tillegg til § 7 se vedheftede tillegg.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til

Bl. 16. 4-50. 1200. R. A.

snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavigften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsing av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.

Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnåes ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.

Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går i mot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hvert beholder ett.

Oslo den 30 oktober 1950.

Som fester:

A/S Oslo Leiegårder

For Oslo kommune:

BOLIGRÅDMANNEN

Tillegg til festekontrakt vedr. Søndre Åsen kvartal I og II.

De bortfestede eiendommer omfatter følgende matr. nr.

Hans Haugesgate 17/19/23/25/27.
Hans Hauges plass 1,3,5,7.
Kyrre Greppsgate 16,18,20.
Nordkappgata 1,2,3,4.
Roverudsgate 2,2b,4,6,6b,8,10.
Åsengt. 29,31.

Tillegg til § 7.

"Etter annen setning (3. linje) skytes inn.
"Denne bestemmelse gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt her redømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område forøvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gir fritt avløp fra veiens område."

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4-1951 av 19/4-1951 vikes prioritet med inntil 1 -ett års forfallen og framtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 1.279.200,- og kr. 591.900,- begge til Den Norske Creditbank.

⅛ Oslo Leiegårder

Roverudgt 6b ikke bri Søndre Åsen I 1270 m²

Dagbokført som dok nr. 14021 1951 den 5/11 - 1951.
ved Oslo byskriverembede, østre distrikt
innført i grunnbok nr. bl. som vedk.
foranstående eindommer
Avskrift i bok bl.

For tinglysingen betalt til statskassen 64,-.

Anmerkning om heftelser meddeles på begjæring mot lovbestemt gebyr kr. 2,-.

G. Otterbech (s)

Skattetaksten for omstående eiendommer utgjør	kr.	1.921.000,-
Fragår for verdien av festet grunn		76.171,50
	kr.	1.844.828,50

Oslo, den 28. mars 1952.

A/S Oslo Leiegårder

Kaare Aril (s)

Rest tingl. gebyr kr. 940,- betalt idag .

Oslo byskriverembede østre distrikt 2/4 - 1952.

G. Otterbech (s)

Nærværende festekontrakt kvitteres til avlysing på eiendommene, Hans Haugesgt. 17, 19, Hans Hauges plass 1, 3, Roverudgt. 2, 2b, 4, Åsengt. 29, 31 samt Nordkappgt. 1, 3, med samlet areal 2571.95 m2. Festekontrakten forsåvidt gjelder de gjenværende eiendommer Hans Haugesgt. 23, 25, 27, Hans Hauges plass 5, 7, Kyrre Greppsgt. 16, 18, 20, Nordkappgt. 2, 4, Roverudgt. 6, 6b, 8, 10 overdras med rettigheter og forpliktelser til Boliglaget Søndre Åsen kv. I.

Den i § 3 nevnte festeavgift reduseres til kr. 1.513.- pr. år.

For overdragelsen betales ingen godtgjørelse.

O s l o , den 6. sept. 1954.

Som eldre fester:
⅛ Oslo Leiegårder

for Oslo kommune
Boligrådmannen

Trygve Nilsen (sign.)

Som ny fester:
Boliglaget
Søndre Åsen kv. I

C. Kiønilsen (sign.)

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Borettslaget Søndre Åsen Kvartal 1
Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato: 16.12.2021
Ref. 38	21/40711	Anita Bliksvær	

Regulering av festeavgift for boligtomt

Saken gjelder festeforhold mellom Borettslaget Søndre Åsen Kvartal 1 og Oslo kommune
Vi viser til vårt brev datert 29. august 2019 hvor vi varslet om at festeavgiften for gnr./bnr. 224/188 mfl. ville bli regulert fra 1. november 2021.

Festeavgift fra 1. november 2021
Festeavgiften, kr 123 854, er oppregulert med 26,4 % fra 1. november 2021. Dette tilsvarer konsumprisindeksens økning i perioden fra desember 2011 til november 2021. Den nye årlige festeavgiften blir dermed kr 156 608.

Faktura for differansen mellom gammel og ny festeavgift for perioden 1. november – 31. desember 2021, kr 5 459, vil bli ettersendt.

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

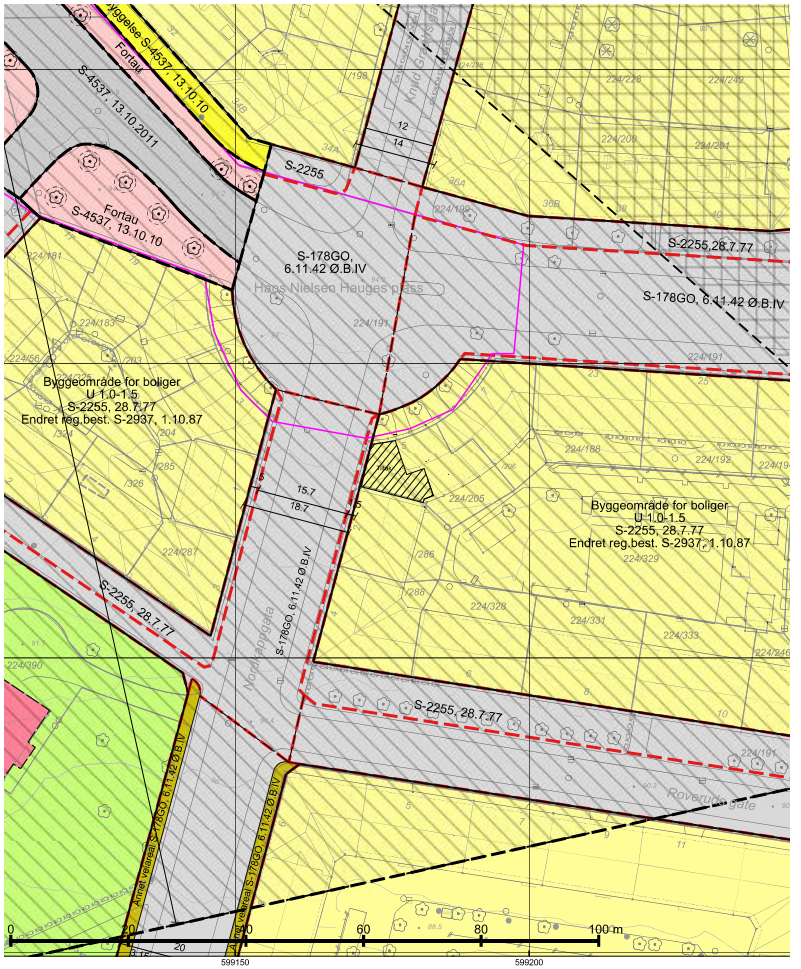
Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org.nr.: 874 780 782
www.eby.oslo.kommune.no



egulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo komm

Oslo

to: 23.10.2024
uker: rask
lestokk 1:500
vidistanse 1m
ord.system: EUREF89 - UTM sone 32
ydereferanser
eguleringsplan: Se reg.best.
lakgrunnskart: NN2000

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

PlottID/Best.nr: 324899/ 86500216 | Deres ref.:

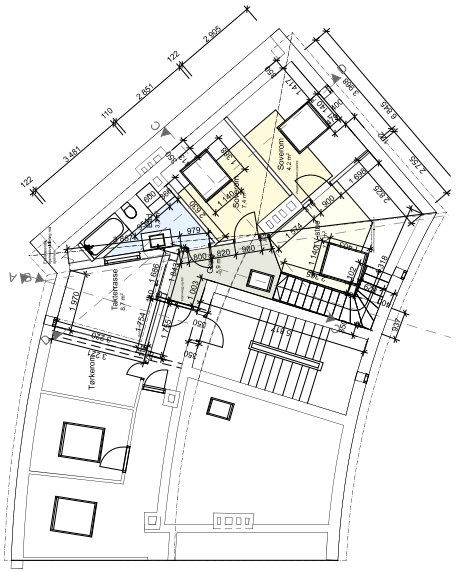
Adresse: Hans Nilsen Hugens plass 7

Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

Loftsinnredning og bruksendring
Mauricio Vasquez og Emma Thuv



Kontroll prosjekt:
Sign. | Kontroll

Prosjekt:
Loftsinnredning

Tiltakshaver:
Mauricio Ochoa Vasquez og Emma Thuv
Hans Nilsen Haugens plass 5
0272 Oslo

Prosjektansvarlig:
Vasquez Arkitektkontor
Hans Nielsen Hauges plass 7
0272 Oslo

Gnr./Bnr./Festenr./Seksjonsnr.:
224/205

Dato:
Dato oppr.

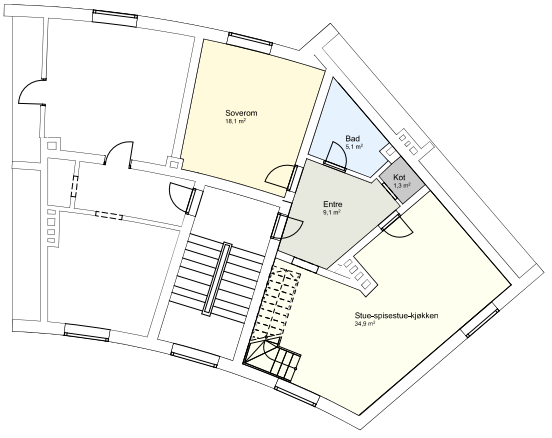
Målestokk:
1:100

Papirformat:
A3H

Rev.:
1

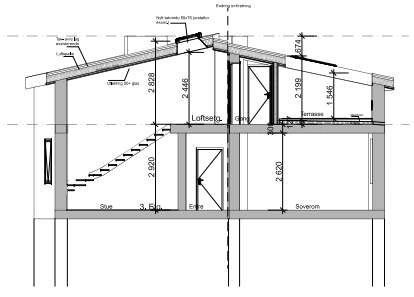
Tegning:
Plan loft, etasje

Alle mål tilbake på åsted. Kontrollmål. Alle avvik/feil/uklarheter skal rapporteres omgående. Arbeidstegninger skal ikke benyttes før de er godkjent av byggeledelsen. Alle rettigheter tilhører Vasquez Arkitektkontor AS. Kopiering, videresalg eller annen form for distribusjon av dette materialet er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra Vasquez Arkitektkontor AS.

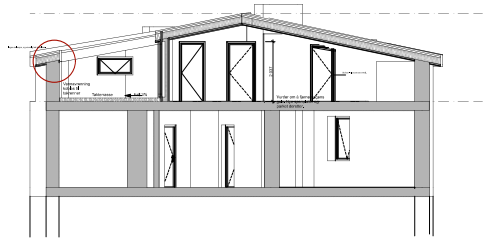


Prosjekt: **Loftsinnredning**	Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll
Tiltakshaver: **Mauricio Ochoa Vasquez og Emma Thuv** Hans Nilsen Hougens plass 5 0481 Oslo	Gnr./Bnr./Festenr.: **224/205**
Prosjekterende: **Vasquez Arkitektkontor** Maridalsveien 282 0872 Oslo	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **Dato oppr.**
Tegning: Plan 3. etasje	Målestokk: **1:100**
	Tegningsnr.: **A20-2** Rev.: .

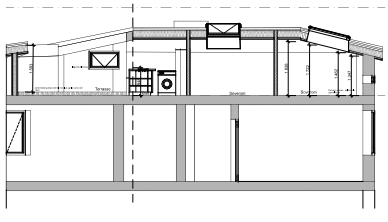
Utskrift med ARCHICAD 25 NOR Fildisassering: //Users/ea/Mauricio-ark/Byggesøknad-tegninger-ferdigstilt/innredning-sesuricio.pln



Snitt A-A

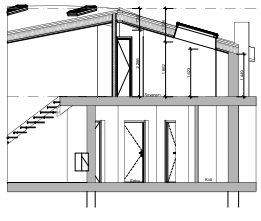


Snitt B-B



Snitt D-D

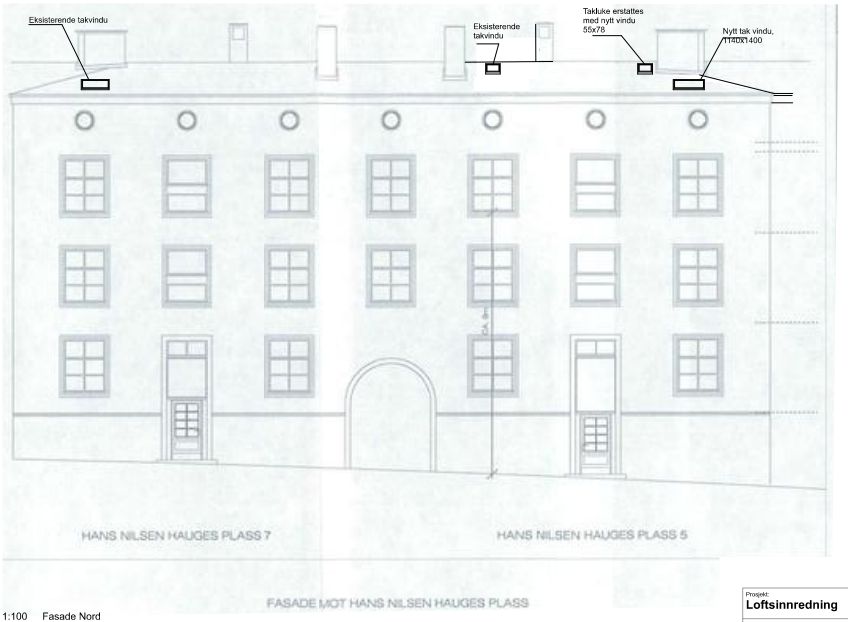
NB! takvinkler er mellom 13-14 grader, men tegninger er kun referanse og avgjører ikke.



Snitt C-C

Prosjekt: **Loftsinnredning**	Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll
Tiltakshaver: **Mauricio Ochoa Vasquez og Emma Thuv** Hans Nilsen Hougens plass 5 0481 Oslo	Gnr./Bnr./Festenr.: **224/205**
Prosjekterende: **Vasquez Arkitektkontor** Maridalsveien 282 0872 Oslo	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **Dato oppr.**
Tegning: Snitt	Målestokk: **1:100**
	Tegningsnr.: **A30-2** Rev.: .

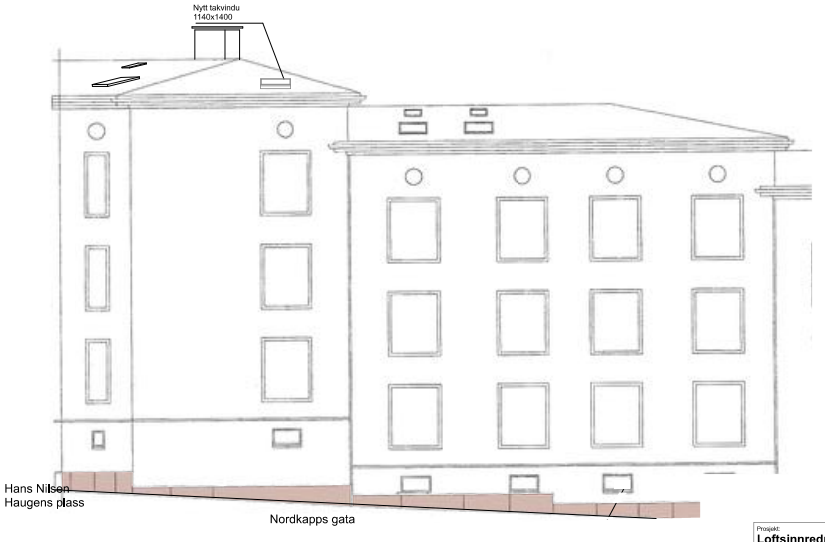
Utskrift med ARCHICAD 25 NOR Fildisassering: //Users/ea/Mauricio-ark/Byggesøknad-tegninger-ferdigstilt/innredning-sesuricio.pln



1:100 Fasade Nord

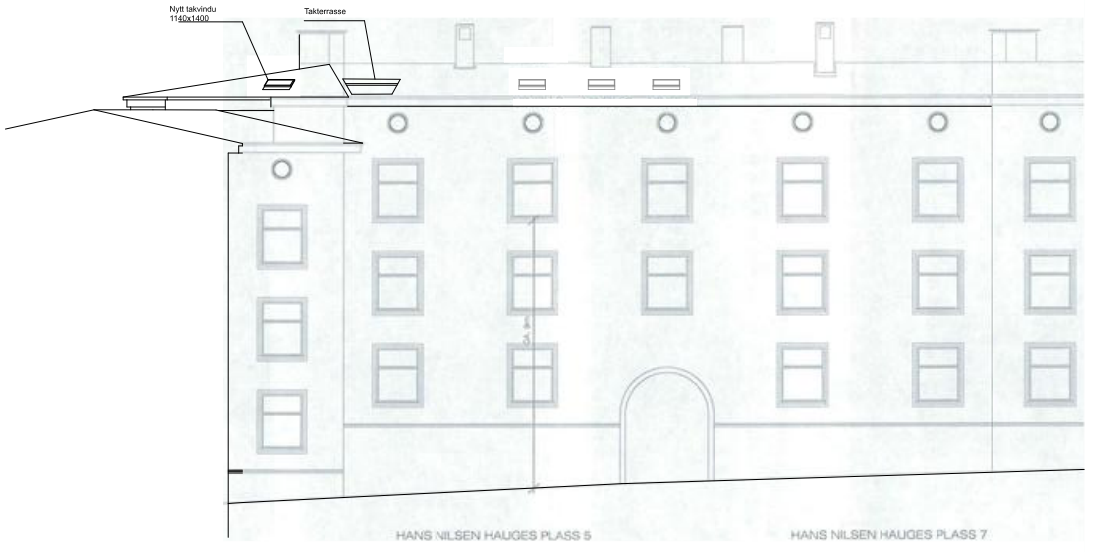
Prosjekt: **Loftsinnredning**	Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll
Tiltakshaver: **Mauricio Ochoa Vasquez og Emma Thuv** Hans Nilsen Haugens plass 5 0481 Oslo	Gnr./Bnr./Festenr.: **224/205**
Prosjekterende: **Vasquez Arkitektkontor** Meridalsveien 282 0872 Oslo	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **Dato oppr.**
Tegning: Fasade Nord	Målestokk: **1:100** Tegningsnr.: **A40-1** Rev.: **.**

Utskrevet ARCHICAD 25 NOR FIL/Lagring: //Users/ea/Mauricio/Ark/Byggesak/Hans-tegninger/Loftinnredning-mauricio.pln



Prosjekt: **Loftsinnredning**	Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll
Tiltakshaver: **Mauricio Ochoa Vasquez og Emma Thuv** Hans Nilsen Haugens plass 5 0481 Oslo	Gnr./Bnr./Festenr.: **224/205**
Prosjekterende: **Vasquez Arkitektkontor** Meridalsveien 282 0872 Oslo	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **Dato oppr.**
Tegning: Fasade Vest	Målestokk: **1:100** Tegningsnr.: **A40-2** Rev.: **.**

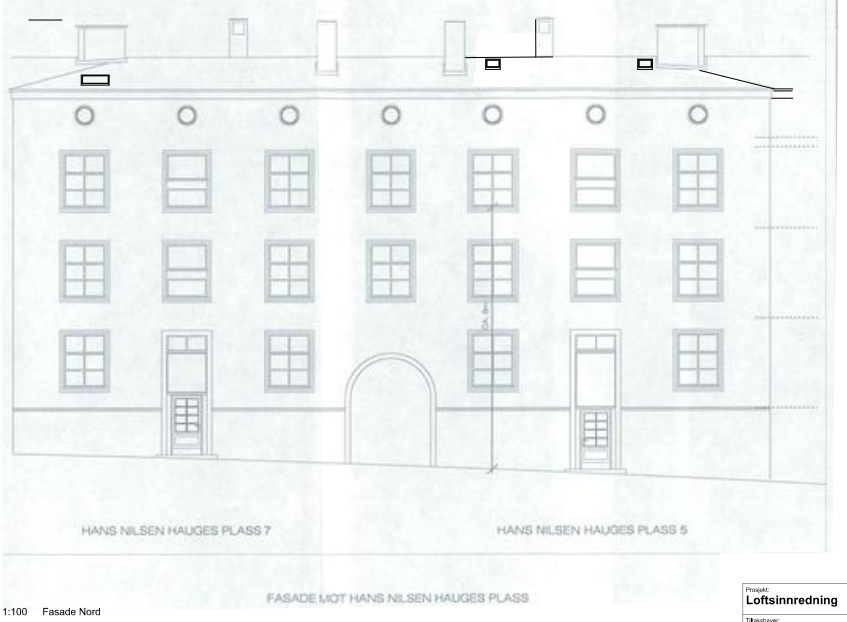
Utskrevet ARCHICAD 25 NOR FIL/Lagring: //Users/ea/Mauricio/Ark/Byggesak/Hans-tegninger/Loftinnredning-mauricio.pln



1:100 Fasade Sør

Prosjekt: **Loftsinnredning**	Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll
Tiltakshaver: **Mauricio Ochoa Vasquez og Emma Thuv** Hans Nilsen Haugens plass 5 0481 Oslo	Gnr./Bnr./Festenr.: **224/205**
Prosjekterende: **Vasquez Arkitektkontor** Meridalsveien 282 0872 Oslo	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **Dato oppr.**
Tegning: Fasade Sør	Målestokk: **1:100**
	Tegningsnr.: **A40-3** Rev.: -

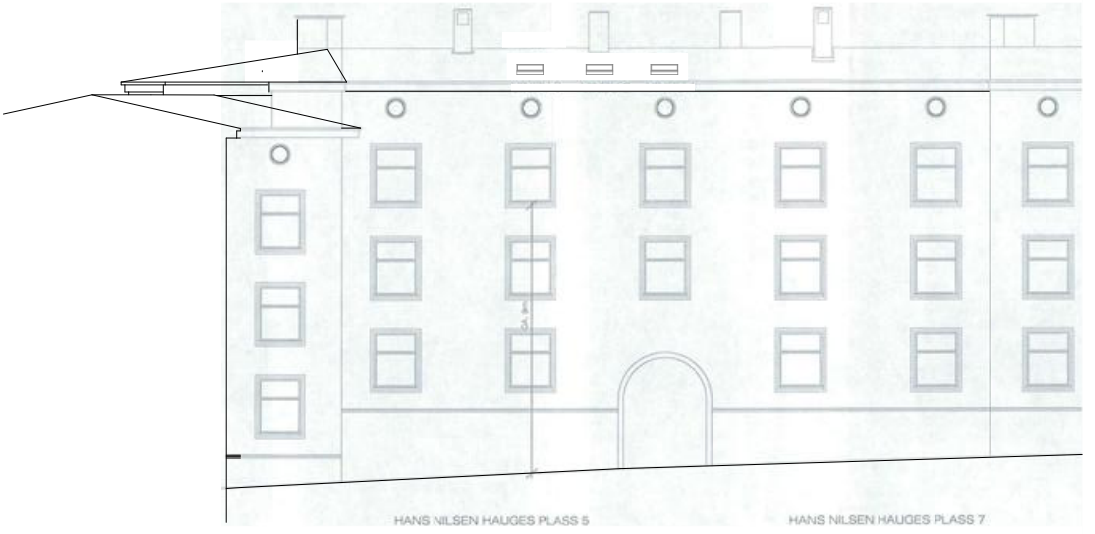
Utskrevet med ARCHICAD 25 NOR FIL/Lagring: //nl.lunes/nas/Mauricio-ekstf/Byggeprosjekt-tegninger/Leftinnredning-vasquez.pln



1:100 Fasade Nord

Prosjekt: **Loftsinnredning**	Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll
Tiltakshaver: **Mauricio Ochoa Vasquez og Emma Thuv** Hans Nilsen Haugens plass 5 0481 Oslo	Gnr./Bnr./Festenr.: **224/205**
Prosjekterende: **Vasquez Arkitektkontor** Meridalsveien 282 0872 Oslo	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **Dato oppr.**
Tegning: Fasade Nord	Målestokk: **1:100**
	Tegningsnr.: **A40-1** Rev.: -

Utskrevet med ARCHICAD 25 NOR FIL/Lagring: //nl.lunes/nas/Mauricio-ekstf/Byggeprosjekt-tegninger/Leftinnredning-vasquez.pln

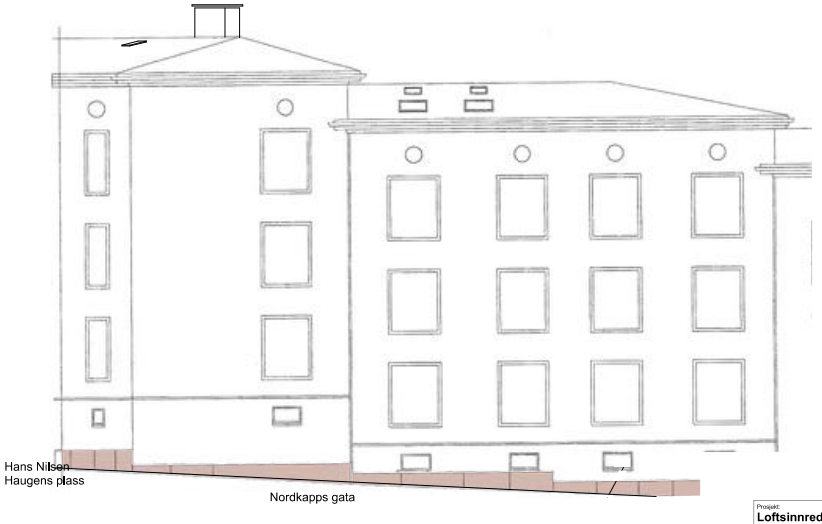


FASADE MOT GÅRDSPLASS

1:100 Fasade Sør

Prosjekt: **Loftsinnredning**	Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll
Tiltakshaver: **Mauricio Ochoa Vasquez og Emma Thuv** Hans Nilsen Haugens plass 5 0481 Oslo	Gnr./Bnr./Festenr.: **224/205**
Prosjekterende: **Vasquez Arkitektkontor** Mørkdalsveien 282 0872 Oslo	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **Dato oppr.**
Tegning: Fasade Sør	Målestokk: **1:100**
	Tegningsnr.: **A40-3** Rev.: .

BIM med ARCHICAD 25 NOR Fil:/Users/ea/Mauricio/efil/Byggesak/hus4-tegninger/Utførende/mg-ea.pln



Prosjekt: **Loftsinnredning**	Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll
Tiltakshaver: **Mauricio Ochoa Vasquez og Emma Thuv** Hans Nilsen Haugens plass 5 0481 Oslo	Gnr./Bnr./Festenr.: **224/205**
Prosjekterende: **Vasquez Arkitektkontor** Mørkdalsveien 282 0872 Oslo	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **Dato oppr.**
Tegning: Fasade Vest	Målestokk: **1:100**
	Tegningsnr.: **A40-2** Rev.: .

BIM med ARCHICAD 25 NOR Fil:/Users/ea/Mauricio/efil/Byggesak/hus4-tegninger/Utførende/mg-ea.pln

02.12.2024 21:43:11 AR646221584

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: Hans Nielsen Hauges plass 5, 0481 OSLO

Kommune: Oslo

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
224	205	0	0

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Endring av bygg - utvendig - Fasade

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Tiltaksformål: Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Tiltaket er tidligere varslet. Det er endring av loftetasje til hoveddel. Dette betyr at innredning av loft blir integrert i tredje etasje der tiltakshaver bor. Det skal innsettes tre nye takvinduer og et vindu til som erstatter et takluke, eksisterende. I tillegg skal opprettes et takterrasse på fasade mot indre gård. Denne skal ikke være fremtredende. Disse endringer er tilsvarende som er bygget i kvartalet. Til prosjekteringen er det brut gjeldende veileder for innredning av loft utarbeidet av Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren. Vedlagt følger tegninger.

02.12.2024 21:43:11 AR646221584

Plan(er) som gjelder for eiendommen

02.12.2024 21:43:11 AR646221584

Type plan: Reguleringsplan

Navn på plan: S-2255

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: Hernan Vasquez

E-post: hvaark@online.no

Telefon: +4799381015

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: VASQUEZ' ARKITEKTKONTOR

Organisasjonsnummer: 983571506

Telefon: +4799381015

E-post: hvaark@online.no

Postadresse: Maridalsveien 282B, 0872 OSLO

Nabovarselet er signert av

HERNAN BEDREGAL VASQUEZ på vegne av VASQUEZ' ARKITEKTKONTOR

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

02.12.2024 21:43:11 AR646221584

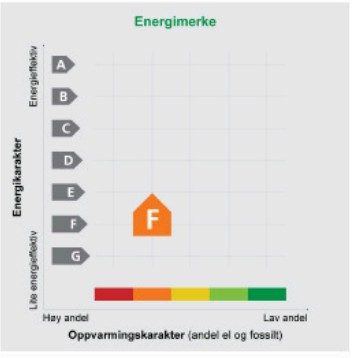
Filvedlegg:

A10-1 Situasjonsplan_23-10-2024.pdf
A40-1 Fasade Nord .pdf
A40-2 Fasade Vest _ Layout.pdf
A40-3 Fasade Sør _ Layout.pdf
A20-1 Plan loft. etasje _ 25.11.2024.pdf
A20-2 Plan 3. etasje _ 24-10-2024.pdf
A30-2 Snitt _ alle snitt.pdf
Eksisterende fasade nord.pdf
Eksisterende fasade Sør.pdf
Eksisterende fasade vest.pdf

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Nordkappgata 4
Postnr	0479
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	10 /
Gnr.	224
Bnr.	288
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1353215
Dato	28.01.2022



Innmeldt av	Milla Johnsen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1930
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	61
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

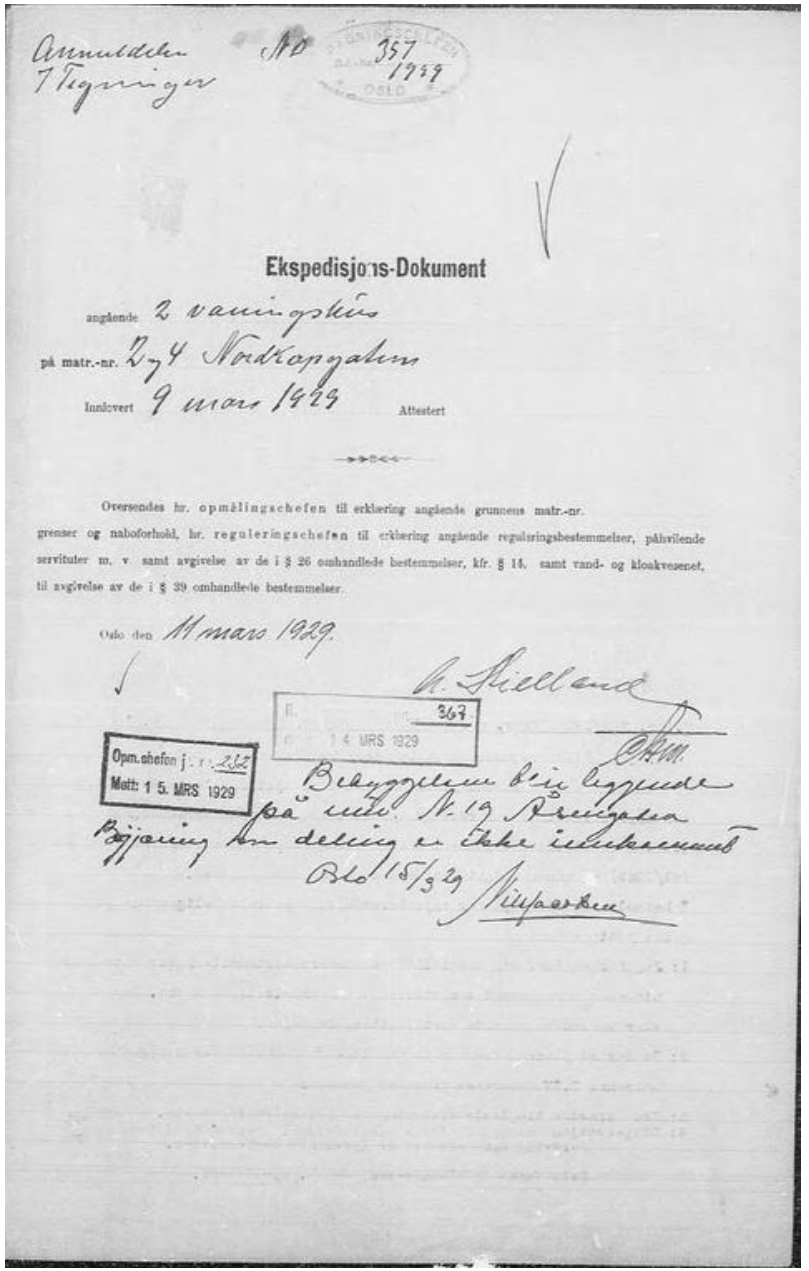
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Anmeldelse
i Tegninger

NO 357 1929

Ekspedisjons-Dokument

angående 2 vaningshus

på matr.-nr. 2 y 4 Nordkappgaten

Innlevert 9 mars 1929 Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vand- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 11 mars 1929.

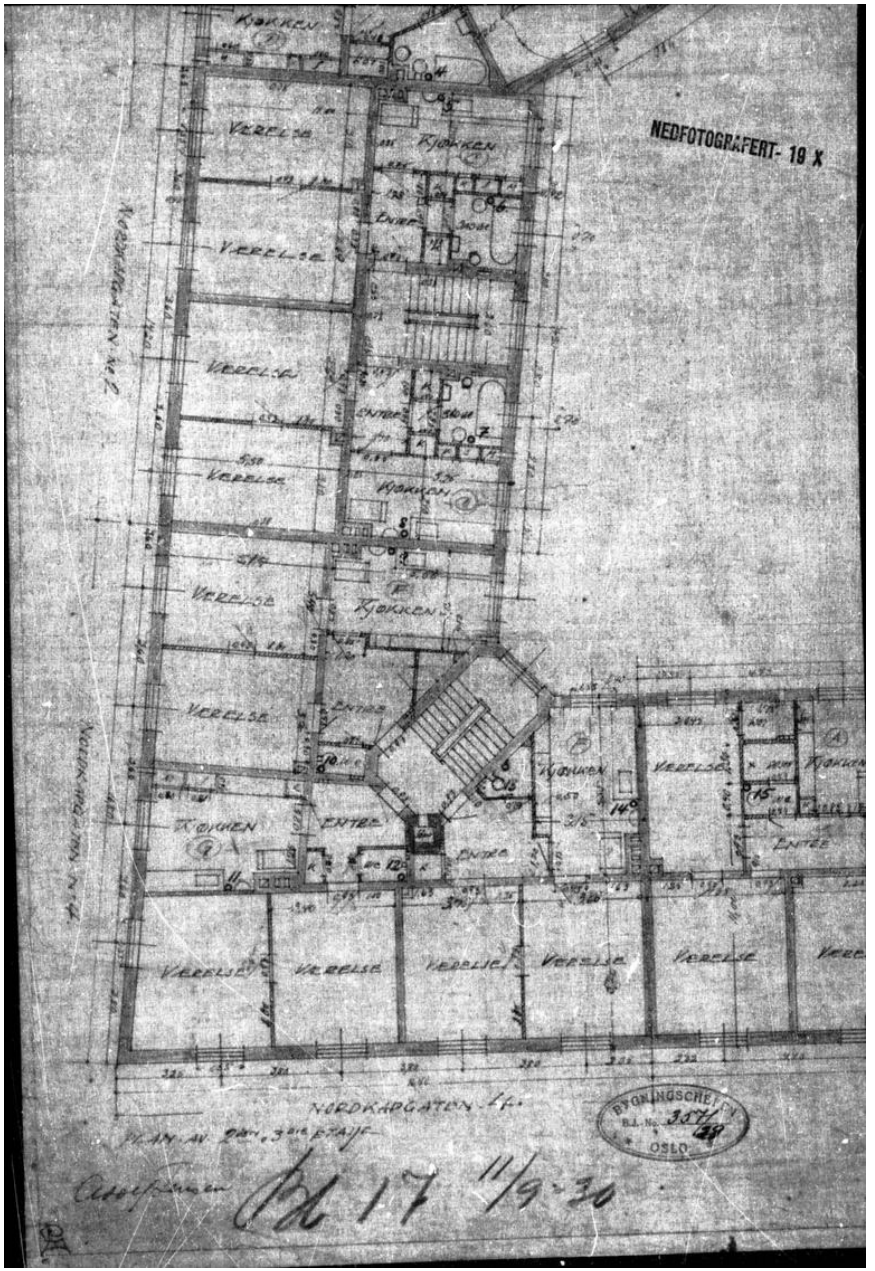
A. Kielland

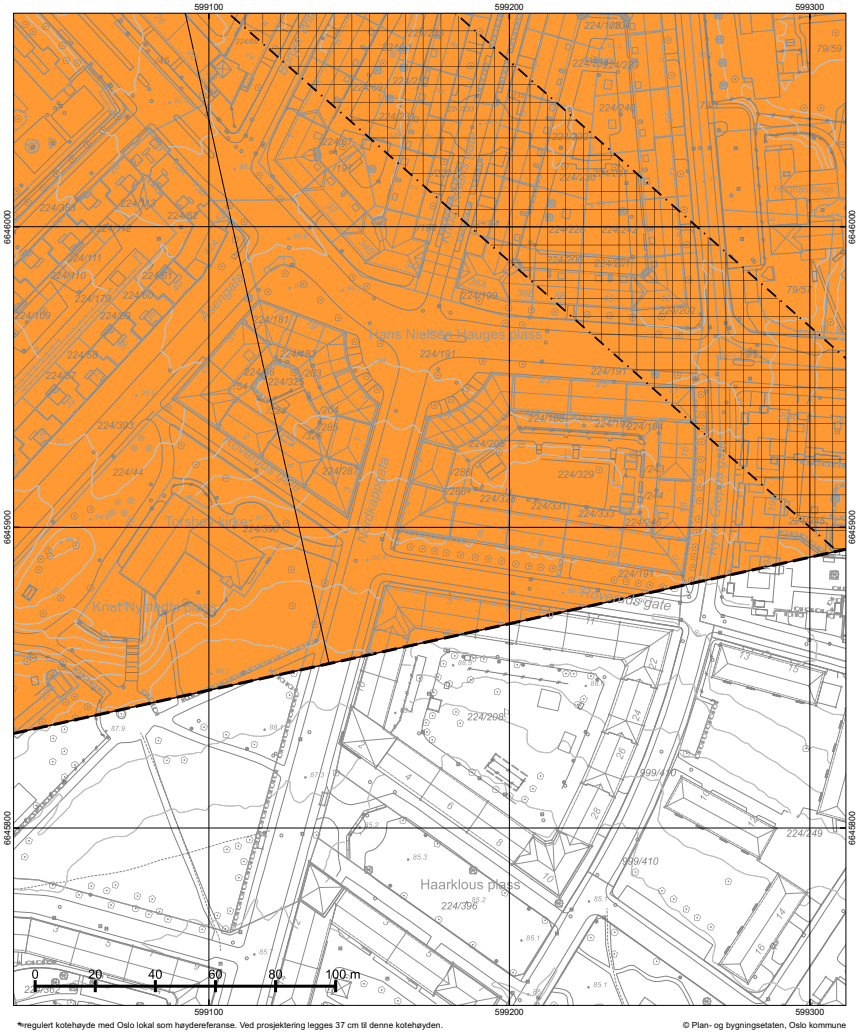
Ekm.

B. 367
14 MRS 1929

Opm.sjefen j. nr. 232
Mott: 15. MRS 1929

Bebyggelsen bør legges
på østre N. 19 Arendalsa
Bygning hvis deling er ekke innbefattet
Oslo 15/3 29 Hilfsarbeider


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
KJØKKEN
VERELSE
ENTRE
NORDKAPGATEN Nr 2
NORDKAPGATEN Nr 4
NORDKAPGATEN 4.
BYGNINGSCHEFEN
OSLO



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

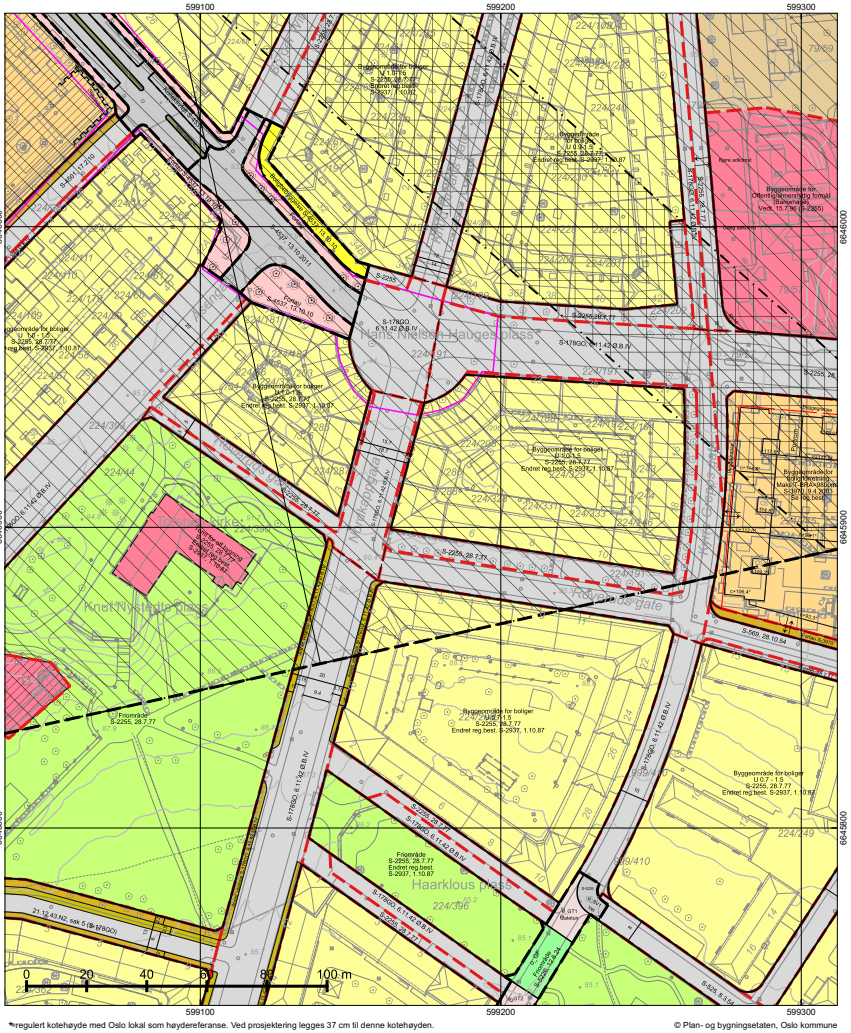
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138193/ 86505134
Deres ref.: 55528/ THLUN@MSNOP
Adresse: NORDKAPPGATA 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/288

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

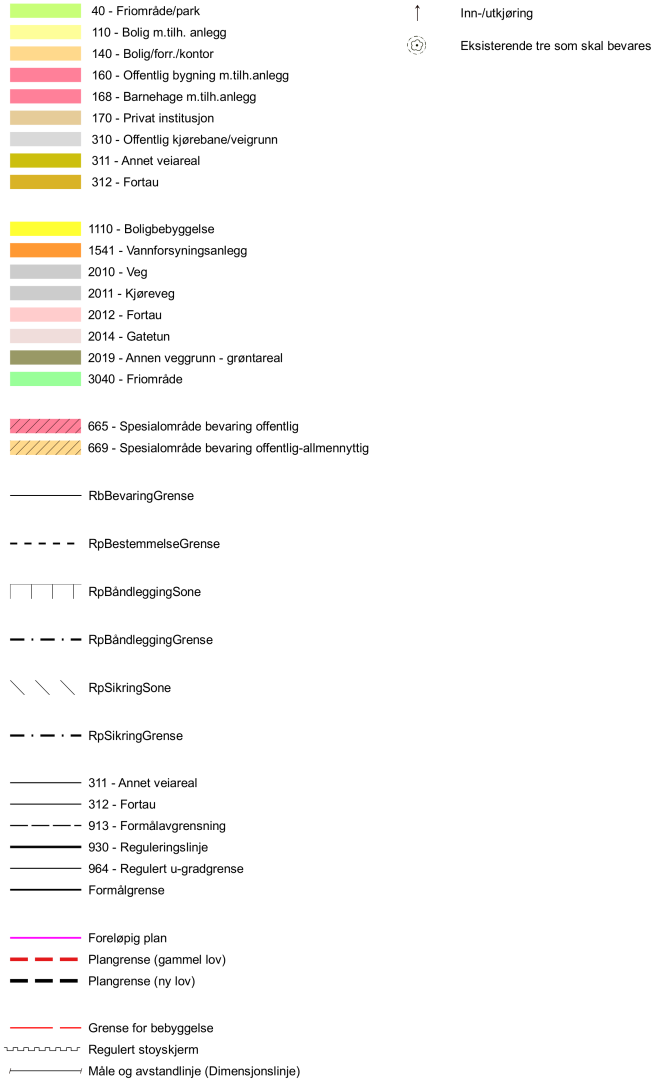
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138193/ 86505134
Deres ref.: 55528/ THLUN@MSNOP
Adresse: NORDKAPPGATA 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/288

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thea Smedheim Lunde
NORDKAPPGATA 4

Dato: 06.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86505134
8292696

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.224 BNR. 288

Vi viser til bestilling av 20250206 for NORDKAPPGATA 4.

GNR. 224 BNR. 288

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.08.1930.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

262 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

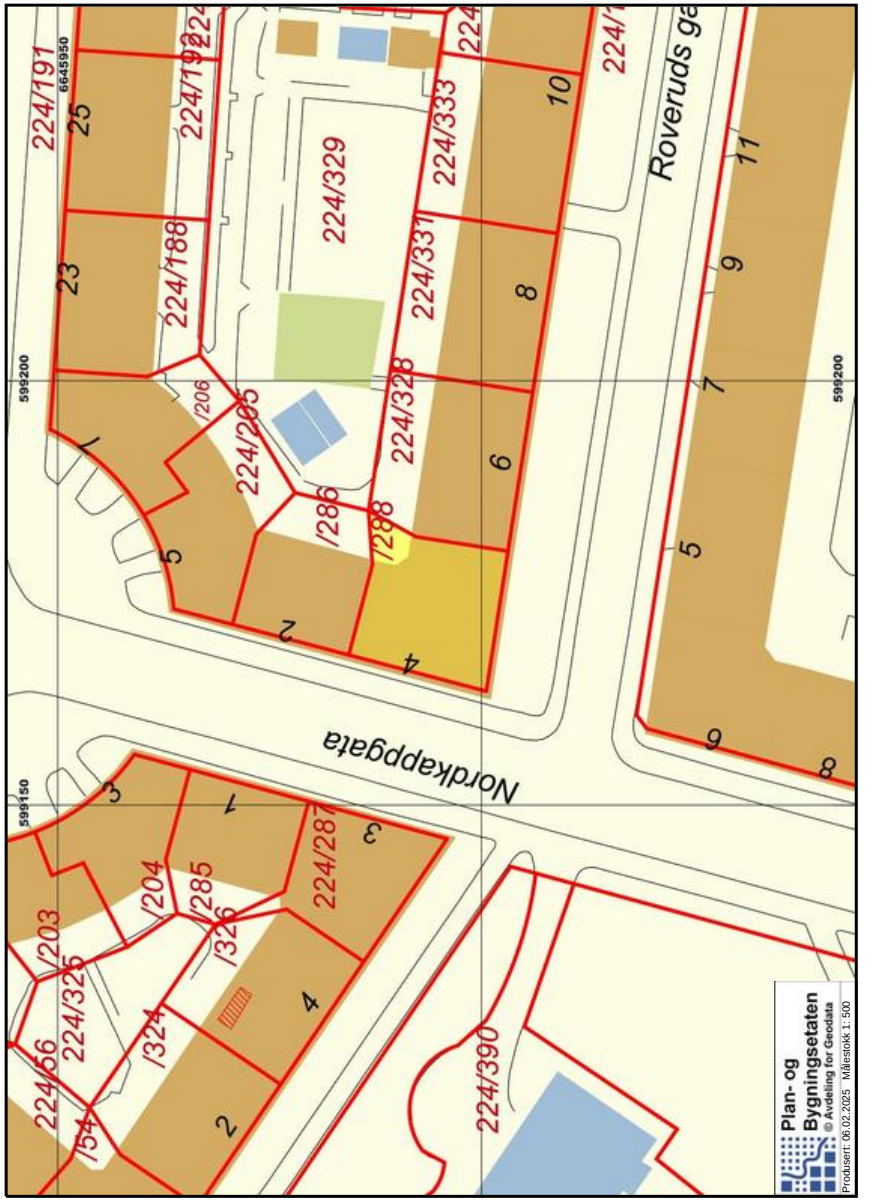
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Kommentar: Helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 29-0033/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nordkappgata 4 0479 OSLO

Betegnelse: Gnr 224, bnr 288 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no