

Brettevilles gate 7



Velkommen til

Brettevilles gate 7



Salgsoppgaven produsert 14. mars 2025

Øvre Torshov / Sandaker

Gjennomgående og lekker 3-roms i høy 1. etg. God standard med kjøkken fra 21. Fyring og v.vann inkl. Sentral beliggenhet

Prisantydning	4 800 000,-
Fellesgjeld	142 052,-
Omkostninger	12 803,-
Totalpris	4 954 855,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 845,-
BRA-i	50 kvm
Totalt BRA	60 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1933

Megler	Lilliann Tronshaug
Telefon	452 51 612
E-post	l.tronshaug@nordvikbolig.no




RALPH LAUREN



Kort fortalt

VELKOMMEN TIL BRETTEVILLES GATE 7

- En lys, romslig og smakfull 3-roms med en sentral beliggenhet på attraktive Sandaker! Leiligheten er gjennomgående og har en svært god planløsning med store vindusflater. Hele leiligheten holder en gjennomgående høy standard med delikate fargevalg og lekre gulv. Den inneholder en flott stue, et innbydende kjøkken og to gode soverom.

- Her bor du i et rolig og sentralt område med gangavstand til de fleste fasiliteter som restauranter, kaféer, grønne parker, butikker samt et god kollektivtilbud.

FASILITETER

- Innflytningsklar med nytt kjøkken i 2021
- Smakfulle material- og fargevalg
- Høy 1. etasje
- Bad m/opplegg for vaskemaskin
- Fyring og v.vann inkl.
- Stor kjellerbod på 10m²
- Flott bakgård med plen, beplantning og sittebenker

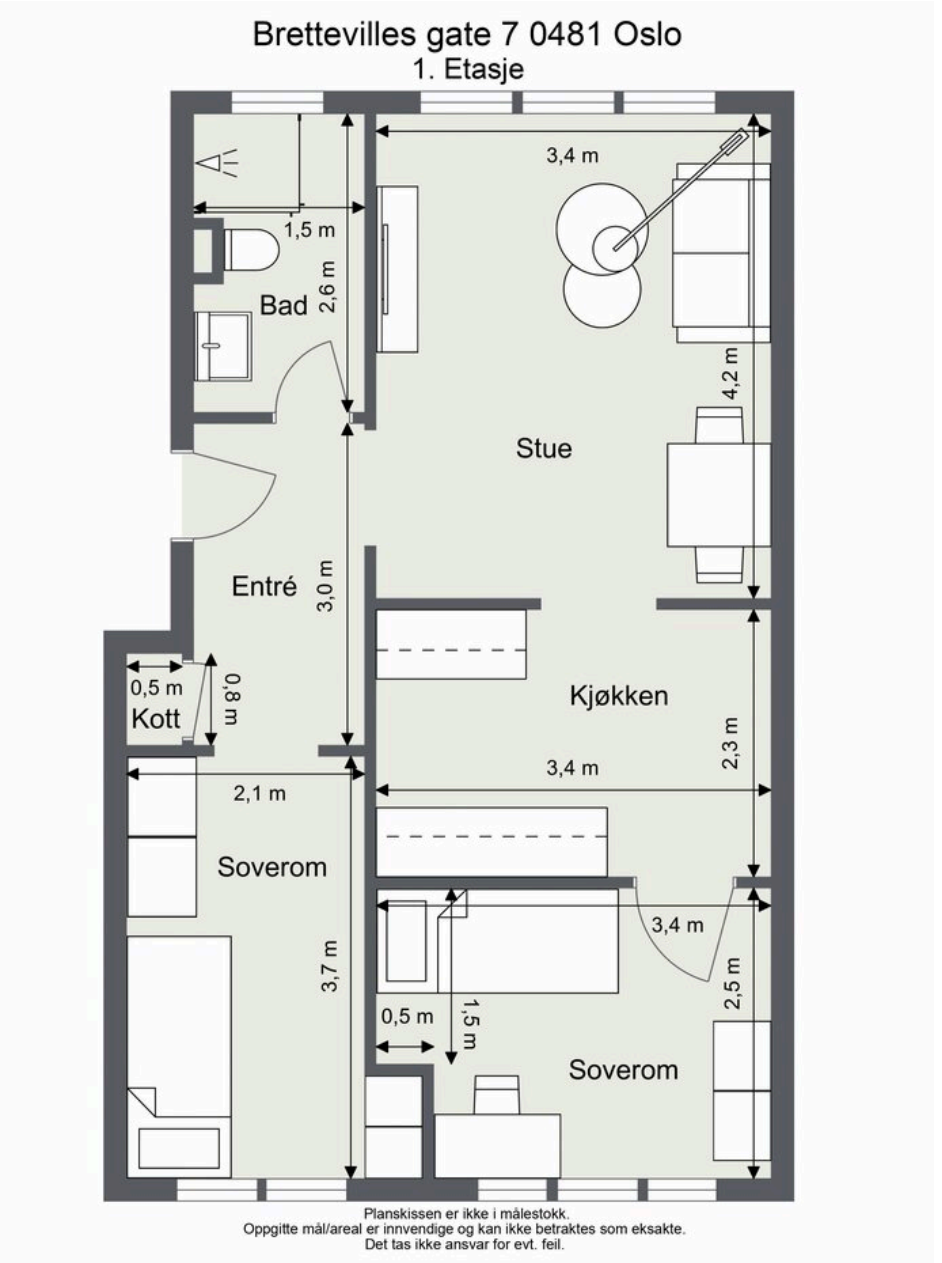
Arealer og innhold

BRA-i:	50 kvm
BRA-e:	10 kvm
Totalt BRA:	60 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom
Total BRA: 50 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 10 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 10 kvm.



Forklaring av bilde/rommet


SAMSUNG
RALPH LAUREN


RALPH LAUREN








TEA

















Informasjon

Brettevilles gate 7

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0081/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Selger
Frederic Bræin

Kjøpesum og omkostninger
4 800 000,- (Prisantydning)
142 052,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 942 052,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
3 833,- (Noteringsbegyr pantedokument forretningsfører)
6 570,- (Omkostninger kjøper)
2 400,- (Transportgebyr forretningsfører)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
12 803,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
22 103,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 954 855,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 964 155,- (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
1933

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 60 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom
Total BRA: 50 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 10 kvm. Kjellerbod

Total BRA: 10 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.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 10m^2.

Standard

Entré – velkommen inn!
Hyggelig entré med god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. I 2021 ble leiligheten omgjort fra en 2-roms til en 3-roms, hvor kjøkkenet ble flyttet. Det ble lagt nytt, gjennomgående gulv, og ulike overflater ble malt. Hele leiligheten har en gjennomgående god standard med smakfulle material- og fargevalg.

Stue:
Delikat stue med en romslig og fin planløsning, som gir god plass til sofa, spisebord og annet ønsket møblement. Stuen har store vindusflater som gir rommet en lun atmosfære. Overflatene er malt i stilrene og moderne farger, og gulvet er dekket med pent laminat. Selger opplyser at det ligger originale tregulv under det nylagte gulvet. Oppvarming skjer via vegghengt radiator. Takhøyde er målt til ca. 2.67 m.

Kjøkken:
Stilfullt og funksjonelt Ikea-kjøkken fra 2021 med smart planløsning og rikelig oppbevaringsplass. Kjøkkeninnredningen har lekre fronter og en laminert benkeplate. Videre er det integrert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap og ventilator med kullfilter over stekesonen.

Bad:
Lyst og pent bad med opplegg for vaskemaskin og elektrisk gulvvarme. Badet ble oppgradert i 2024 med ny innredning, speil og dusj. I 2025 ble det også lagt opp ny stikkontakt til vaskemaskinens nye plassering. Badet er innredet med servantskap med nedfelt servant, speilskap, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Soverom:
Leiligheten har to fine soverom med god plass til dobbeltseng og garderobeskap. Begge rommene er malt i lune og behagelige farger – perfekt for en god natts søvn.

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
Elbil: 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

I 2021 ble leiligheten omgjort fra 2 til 3-roms, hvor kjøkkenet ble flyttet. Det ble lagt nytt gjennomgående gulv og diverse maling av overflater.
- Selger opplyser at det ligger helt furugulv under det nylagte gulvet.
I 2024 ble badet oppgradert. Det ble satt inn ny innredning, speil, dusj. Flyt elektro la opp stikk til ny posisjon vaskemaskin i 2025.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Hagen VVS. Oppgradering bad I 2024. Ny innredning, speil, dusj. Flyt elektro la opp stikk til ny posisjon vaskemaskin i 2025.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Lyset elektro. Flere stikkontakter soverom 2, flere stikkontakter stue. Nytt elektrisk anlegg til kjøkken som ble flyttet.

Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Hagen VVS. Nytt opplegg til kjøkken som ble flyttet.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
- Nei, relativt nytt oppgradert sentralvarme.

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, alle nødvendige rapporter ved overtagelse i 2021.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
- Nei, akkurat endret sum felleskost. opp 6%. Kommer ikke mer.

Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

Byggemåte

Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport datert 14.03.2025.

Byggemåte:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, Yttertak er ikke besiktiget. Leilighetene har adkomst via felles oppgang. Vinduer med 2-lags isolerglass med produksjonsår 2017.

Innvendieg overflater:
- Gulv: Laminatgulv.
- Vegger: Malte, tapetserte flater og tegl.
- Himling: Malte glatte flater.

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.

Følgende forhold er kommentert med TG2:
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Målt høydeforskjell på mellom 10-20mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er registrert noen skjevheter. Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt.
Ved enkel nivellering av: Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm. Kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.
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:
Dør inn til ett soverom tar i karm.
Tiltak: Dør bør justeres.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene.
Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

Våtrom > Overflater vegger og himling:
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.
Tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales videre bruk av dusjkabinett.

Våtrom > Overflater gulv:
Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger som kan indikere oppgraderingsbehov.
Tiltak: Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales videre bruk av dusjkabinett.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt:
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. 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 risikokonstruksjon.
Tiltak: Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring. 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. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Våtrom > Ventilasjon:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Kontakte aksjelaget og forhøre seg om dette er lov.

Kjøkken > Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Kontakte aksjelaget og forhøre seg om dette er lov.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:
Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Følgende medfølger leiligheten:
- Integrerte hvitevarer
- Vaskemaskin
- Taklamper

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 boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier 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

G - grønn

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

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer via fjernvarmeanlegg. Elektrisk varmekabler på badet.

Varmtvann er felles i regi av aksjelaget.

Leiligheten har naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruket i 2024 var på 990 kWh med en kostnad på ca. 250,- pr. mnd. i snitt. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 845,- pr. mnd.

Inkluderer: De totale felleskostnadene pr. 04.03.24 utgjør 3.845,- pr md.

Fordelt slik:

- Felleskostnader 3 656,-
- Bredbånd 189,-

Felleskostnadene inkluderer varmtvann og fyring, vaktmestertjeneste, renhold av fellesarealer, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, nedbetaling av fellesgjeld, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

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

Andre utgifter

Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 256 990,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 027 961,- 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.

Formuesverdi

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

Leverandør er Global Connect med fiber (1000/1000) til kr 189.- pr måned, som betales gjennom felleskostnadene.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Folkvang Boligselskap AS.

Aksjeselskapets hjemmeside: http://www.folkvangboligselskap.no

- Folkvang har 9 fellesvaskeri med vaskemaskin og tørketrommel.
- Aksjelaget disponerer en gjesteleilighet som aksjænerene i leie.
- Aksjelaget er har egen vaktmester, hvor noe av hans oppgaver innebærer: organisering av fyr, skifting av sluk, kontakt håndverkere, vedlikehold, uteareal, renovasjon, bistå styret i sitt arbeide og mye mer.

Boligaksjeselskapet består av 3 aksjeleiligheter der det drives næring og 285 aksjeleiligheter som har boligformål og 1 aksjeleilighet som brukes til kontor for boligaksjeselskapets 2 vaktmestere.

Folkvang Boligselskap AS er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 933773183 og ligger i Oslo kommune

STYRETS ARBEID I 2023

Styret startet med innhenting av pristilbud på oppgradering av midtre bakgård. Men, i dagens dyrtid med økte renter, kommunale avgifter og inflasjon besluttet styret at en slik oppgradering settes på vent. Styret ønsker sunn økonomidrift og et slikt prosjekt skal ikke gå på bekostning av økte felleskostnader for beboere i forbindelse med prosjektet. Styret ønsker dermed å legge opp en fremdriftsplan og sette av penger som er øremerket til oppgradering av midtre bakgård.

STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Det ble ikke utført større vedlikeholdsarbeid i 2023. I forbindelse med et sprukket avløpsrør under vaktmesters kontor, valgte styret samtidig som utbedringen av skaden pågikk å pusse opp kontoret. Det har blitt etablert et tekjøkken, nytt gulvbelegg og nye lys er montert. Videre har styret arbeidet med nødvendig vedlikehold som oppfølging av takpapp, rørspyling og montert ny branntavle for fyrrommet.

Diverse:

- Varmtvannsbereder: Finnes i fyrrom. Felles varmtvann leveres ut derifra. Berederne er fra 2019
- Varmesentralen: Oppgradert i 2019 med bergvarme.
- Ventilasjonsanlegg: Ventilasjonsanlegget er fra byggets opprinnelse 1933. Men ble inspisert og renset av ventilasjonsfirma i 2021.

Soilrør / avløpsrør: Rørfornying utført av Proline i 2012. Forventet levetid på 30 år.

Vedlagt i salgsoppgaven finner du en 10 års vedlikeholdsplan mellom 2021-2031.

Fremtidige prosjekter:
2025: Nytt låssystem
2025: Nye vinduer kjeller

2025: Rehabilitering av balkonger
2029: Ny takpapp, takrenner og nedløp + varmekabler (Omtekking ble sist utført i 2006) antatt levetid ca. 25 år
2031: Stigerør til forbruksvann+ radiatorrør. Fra kjeller opp til leiligheter. Eventuelle hoved stoppekraner inne i leilighetene.

Vi har etterspurt informasjon om disse prosjektene planlegges gjennomføres og kostnaden for dette, vi har dog ikke mottatt informasjon om det fra styret.

Forretningsfører

Enqvist Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. 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 142 052,- pr. 04.03.2025

Aksjelaget har fire lån i Handelsbanken:

Lån i Handelsbanken:
Annuitetslån nr. 8398 71 33816 med nominell rente 5,950%, effektiv rente 6,100 % p.a.
Restsaldo pr. 04.03.25 er 1 591 689,-.
Lånet innfris i 2030.

Lån i Handelsbanken:
Anniutetslån nr. 8398.72.16681 med nominell rente 5,950%, effektiv rente 6,090 % p.a.
Restsaldo pr. 04.03.25 er 9 881 021,-.
Lånet innfris 2045.

Lån i Handelsbanken:
Annuitetslån nr. 8398 72 16673 med nominell rente 5,950%, effektiv rente 6,090 % p.a.
Restsaldo pr. 04.03.25 er 20 608 143,-.
Lånet innfris i 2045.

Lån i Handelsbanken:
Annuitetslån nr. 8398 71 89528 med nominell rente 5,950 %,effektiv rente 6,090 % p.a.
Restsaldo pr. 04.03.25 er 12 136 494,-.
Lånet innfris i 2040.

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Selgers andel av langsiktig gjeld pr. 04.03.25 utgjør 142 052,-.

Fellesformue
43 564,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på 609 044,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på 1 063 880,-

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.

Dyrehold
Beboere kan eie en stk. hund eller en stk. innekatt, så lenge det ikke er en støybelastning, ulempe eller sjenanse for andre beboere.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 81666967

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 583 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
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
Sentral og populær beliggenhet på Sandaker. Det er gangavstand til Grünerløkka, Storo, Sagene og Nydalen hvor Handelshøyskolen BI ligger. Boligen ligger med inngang fra Brettevilles gate.

Du finner et godt utvalg av dagligvarebutikker i umiddelbar nærhet med bl.a Kiwi i Sandakerveien samt Extra og Joker i Grefsenveien. Joker har søndagsåpent. Hos Åpent Bakeri i Hans Nielsen Hauges gate serveres det deilige bakervarer på dagtid og pizza på kvelden i regi av Lofthus Samvirkelag. Grefsenveien 6 har en rekke servicetilbud i første etasje med bl.a. Mega Sushi og Pizza Pancetta. Storo Storsenter er Oslos største kjøpesenter med 140 butikker og flere populære

spisesteder. På senteret finner du også et stort SATS-treningssenter på ca. 3.000 kvm. Norges største kinosenter Odeon ligger også på Storo.

Torshov er nærmeste nabo med koselige butikker og fasiliteter som Soria Moria og Trikkestallen. Det er en rekke småbutikker og spesialforretninger i Vogtsgate. Delikatesseforretningen "Strøm Larsen" bør nevnes spesielt. Spillplassen på Torshov har minigolf, volleyball, basketball, fotball og utendørs treningsapparater. På Myrens langs Akerselva finner du et stort treningssenter. Her er også Klatreverket - en av Norges største klatresenter.

På Torshov er det mange kule små puber og koselige restauranter. Bare i Torshovgata finner vi Albatross som serverer nydelige cocktails og spiller vinylplater. Bruun-Larsen er en avslappet nabolagspub med god atmosfære og Lasarett er en liten vinbar på ca 30 kvm i samme gate. På Soria Moria finner du Nieu Bistro og de kan by på både god mat og drikke samt underholdning på Nieu Scene. Vertshuset Grisen serverer en knall burger og har en fin uteservering! Trikkestallen er populært både sommer og vinter.

Fine tur- og grøntområder langs Akerselva og i lokale parker med både Torshovdalen og Torshovparken i umiddelbar nærhet. Det er ca. åtte minutters gange til Handelshøyskolen BI i Nydalen. Nært til offentlig kommunikasjon.

Trikk nr. 11, 12 og 15 går fra Grefsenveien. Buss nr. 30 går mellom Nydalen og Bygdøy fra Sandakerveien og her går også buss 58 (Nydalen-Tveita, via Bjerke). T-banen går fra Storo krysset. Det er lett adkomst til Ring 3. Her går flybussen samt en rekke busslinjer både mot vest og øst i byen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus datert 28.08.1936. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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.

Godkjente tegner som er mottatt fra kommunen er utydelige. Det er derfor vanskelig å få kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Leiligheten er opprinnelig godkjent som en 2-roms, hvor det er gjort endringer på plassering av vegger og størrelse på rommene. Det kan se ut som kjøkkenet er flyttet ut og de er satt opp en ekstra vegg for å etablere et ekstra soverom.

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 boligaksjeselskapet. 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. Øvrige reguleringsplaner: S-5142 (Båndlegging etter andre lover, vannforsyningsanlegg, andre sikringssoner), S-178GO (offentlig kjørebane/veigrunn), V140590N2 (fortau), S-4537 (fortau). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:

Grefsenveien 9 A-B og Fredrik Glads gate 8 A-B - Oppføring av boligbygg og ombygging av eksisterende bolig - Saksnr.: 202456118
Mottatt sak: 08.05.2024
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Grefsenveien 9 A - Fasadeendring - Saksnr.: 202551306
Mottatt sak: 13.02.2025
Status: Tillatelse gitt
Søknaden omfatter utskifting av vinduer og balkongdører på fasadene.

Pågående plansaker i området:

Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48 - Detaljeregulering -Saksnr.: 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:

301/224/68:
07.01.1896 - Dokumentnr: 900804 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vannledning

12.05.1932 - Dokumentnr: 991102 - Urådighet
Begrenset adgang til salg

04.07.1933 - Dokumentnr: 942405 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:70

04.07.1933 - Dokumentnr: 942406 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om felles gårdsplass
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Kan ikke slettes uten samtykke fra formannskapet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:70

04.07.1933 - Dokumentnr: 942464 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:171

04.07.1933 - Dokumentnr: 942467 - Best. om adkomstrett
best. om felles gårdsplass
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:172

13.07.1933 - Dokumentnr: 900530 - Urådighet
BEGRENSING I RÅDERETT
BEST. OM BEGRENSNING I RÅDERETT M. V.
SALG KAN IKKE FINNE STED UTEN AT OSLO VANN- OG KLOAKK-VESEN HAR TGL. NÆDVENDIGE ERKLÆRINGER ELLER FÅTT LEDNINGENE OMLAGT SÅ FELLESSKAP IKKE FINNER STED.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:70

03.12.1932 - Dokumentnr: 991103 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Hans Haugesgt 24

29.06.1933 - Dokumentnr: 900449 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:93

08.05.1995 - Dokumentnr: 23409 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:70
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:72
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:74
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:83
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:84
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:85
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:87
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:88
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:89
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:90
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:92
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:95
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:97
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:100
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:101
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:156
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:169
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:171
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:172
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:173
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:175
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:177
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:180
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:182
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:184
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:186
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:190
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:193
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:195
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:196

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

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 10 000,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 097,-.

Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 127 787,- 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.

Megler

Lilliann Tronshaug, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45251612

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Brettevilles gate 7

Brettevilles gate 7

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 546 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	3 min 0.3 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.... 521 elever, 25 klasser	8 min 0.7 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	11 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	9 min 0.8 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	18 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.3 km

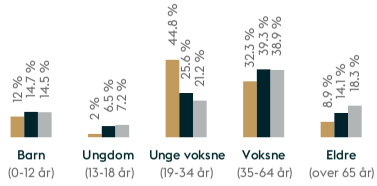
Offentlig transport

Sandaker i Sandakerveien Linje 30, 58	2 min 0.2 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	2 min 0.2 km
Storo Linje 4, 5	8 min 0.6 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	12 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km

Barnehager

Thor Olsens barnehage 2 (0-5 å... 117 barn	3 min 0.3 km
Thor Olsens barnehage 1 (1-5 å... 36 barn	3 min 0.3 km
Sandakerveien Fus barnehage (1... 64 barn	3 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandaker/Grefsenbyen	9 567	5 789
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Tog/t-bane

Sport

Haarklous plass	10 min
Bjølsenhallen, flerbrukshall	10 min
Sandaker Treningssenter	1 min
Fresh Fitness Storo	5 min

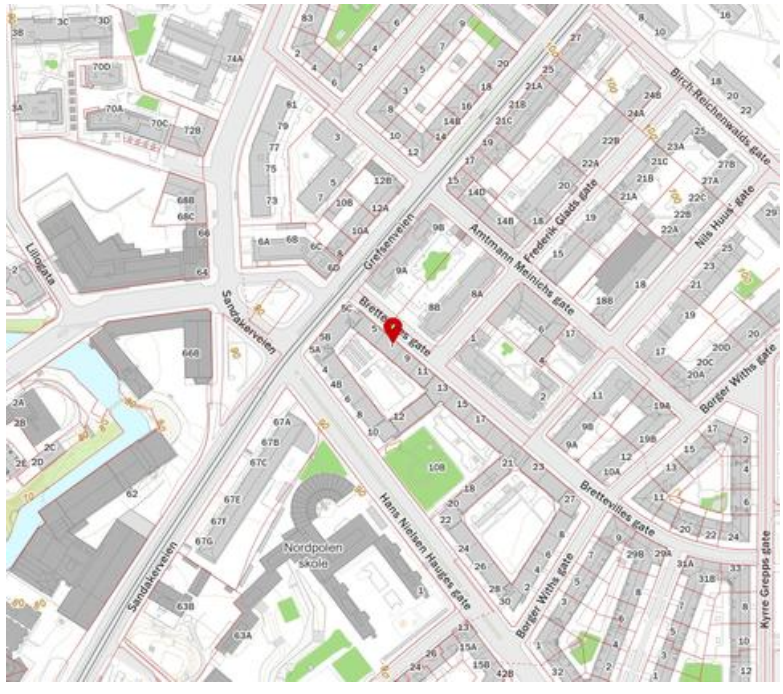
«Det er veldig sentralt og samtidig rolig og rent.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Brettevilles gate 7, 0481 OSLO
OSLO kommune
gnr. 224, bnr. 68
Aksjenummer 1013-1028(258)

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 10.03.2025 Rapportdato: 14.03.2025 Oppdragsnr.: 13907-2875 Referansenummer: PZ5458

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen

STIGEN Boligtakst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • begatellmessige 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.

Bretteville gate 7, 0481 OSLO
Gnr 224 - Bnr 68
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
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

Basert på visuell befaring, enkle fuktmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen vurdert den tekniske tilstanden til leiligheten som følger:

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 1.etasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater bærer lite preg av alder og bruksslitasje, det er eldre bad. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1933

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, Yttertak er ikke besiktiget. Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering fra angjeldende byggeår.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt pussede flater.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2017

En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte tapetserte flater tegl.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Det er ikke utført radonmålinger som kunde kjenner til.
Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.
Tg ikke satt. Dette er aksjelaget ansvars område og ikke ytterligere undersøkt.
Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Etasjeskillere i betong med tilfaregulv.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til kabinett og det ble målt 2,5cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap og mikrobølgeovn.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype kobber/nytt og gammelt om hverandre. . Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse

Brettevilles gate 7, 0481 OSLO
Gnr 224 - Bnr 68
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Beskrivelse av eiendommen

og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av aksjelaget.
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

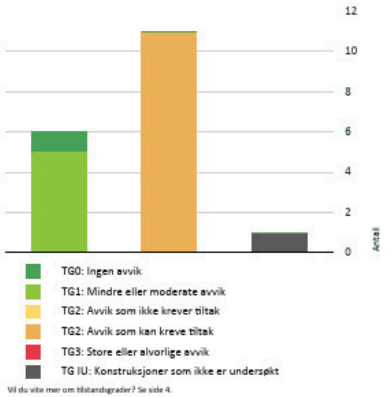
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Planløsningen avviker fra opprinnelige tegning, det gjelder plassering av vegger og størrelse på rommene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
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.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side

Brettevilles gate 7, 0481 OSLO
Gnr 224 - Bnr 68
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Oppdragsnr.: 13907-2875 Befaringsdato: 10.03.2025 Side: 8 av 22

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1933

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering fra angjeldende byggeår.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt pussede flater.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2017

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte tapetserte flater tegl.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong med tilfarergulv.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Bretteville gate 7, 0481 OSLO
Gnr 224 - Bnr 68
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.
Kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

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 utført radonmålinger som kunde kjenner til.

Ifg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.

Tg ikke satt. Dette er aksjelaget ansvars område og ikke ytterligere undersøkt.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

TG 2 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør inn til ett soverom tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dør bør justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til kabinett og det ble målt 2,5cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Tilstandsrapport

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger.
Overflatebehandlinger: malte glatte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales videre bruk av dusjkabinett.

Ingen avvik på befaringsdag ang vindu.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til kabinett og det ble målt 2,5cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger som kan indikere oppgraderingsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales videre bruk av dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert dusjkabinett som begrenser kontroll av sluk under kabinettet. Det brukt teleskop speil for å inspisere. Det er ut i fra hva man kan se at det er ett plastsluk.
Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
• 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 risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• 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. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
Anbefaler videre undersøkelse.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Bretteville gate 7, 0481 OSLO
Gnr 224 - Bnr 68
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

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. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det kan være at aksjelaget 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.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kontakte aksjelaget og forhøre seg om dette er lov.

1. ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap og mikrobølgeovn.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det kan være at aksjelaget 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.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kontakte aksjelaget og forhøre seg om dette er lov.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype kobber/nytt og gammelt om hverandre. . Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Hovedstoppekran er ikke i boligen. Den er plassert i fellesareal og merket med aksjesnummeret iflg. kunde.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stikemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Varmtvannstank

Varmtvann er felles i regi av aksjelaget.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Andre installasjoner

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Bretteville gate 7, 0481 OSLO
Gnr 224 - Bnr 68
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 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.

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

3. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

5. 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

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

Inntak og sikringsskap

7. 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

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

9. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene.
   Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Bretteville gate 7, 0481 OSLO
Gnr 224 - Bnr 68
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Tg 0 Brannstekniske 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 brannstekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannstekniske 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 brannstekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

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

Bretteville gate 7, 0481 OSLO
Gnr 224 - Bnr 68
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
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 fellles garasjeanlegg 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

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	50			50	
Kjeller		10		10	
SUM	**50**	**10**			
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Takhøyde er målt til 2.67m.

Det er også fellesvaskeri til bruk for beboerne iflg. eier.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Planløsningen avviker fra opprinnelige tegning, det gjelder plassering av vegger og størrelse på rommene.

Brettevilles gate 7, 0481 OSLO
Gnr 224 - Bnr 68
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

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: Henviser til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Brannclelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

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)
Boligbygg med flere boenheter	50	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	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.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2025	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Frederic Bræin	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	68	0	0	6583.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Brettevilles gate 7

Hjemmelshaver
Folkvang Boligselskap AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
00042/Folkvang Boligselskap AS	933773183	00042	Enqvist Boligforvaltning As	Frederic Bræin

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
1013-1028(258)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt og attraktivt til på Sandaker. Alle fasiliteter finnes i umiddelbar nærhet. Et godt utvalg av dagligvarebutikker, hyggelig lokal restaurant, samt lokale kaféer og bakeri. En rekke småbutikker og spesialforretninger i Vogtsgate. Torshovparken og Nydalen er populære rekreasjonsområder for beboerne. Treningssenter finnes i området. Nært til offentlig kommunikasjon. Kort vei til Storo kjøpesenter. Fine tur- og grøntområder langs Akerselva og i lokale parker. Grefsenkollen med sin fantastiske utsikt og restaurant er et godt utgangspunkt for tur i Lillomarka, her er det flotte rekreasjonsområder sommer som vinter.

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Aksjelaget eier tomten på 6 583,20 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
-Div maling i leilighet 2021.
-Flyttet kjøkken i 2021. Hagen VVS og Lyset elektro inne på VVS og EL. Flyttet til annet rom for å lage ekstra soverom.
-Lagt nytt gulv 2022. Lagt med «underlag silent».
-Oppgradert bad 2024. Hagen VVS og Flyt elektro brukt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1933

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Expeditions- dokument	28.08.1936		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	09.03.2025	Vedlikehold av boligen	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	10.03.2025	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Tegninger	08.04.1933		Fremvist		Nei
Megler	14.03.2025	Megler opplysninger	Fremvist		Nei
Eier	10.03.2025	Under befaring	Innhentet		Nei
Egenerklæring	06.03.2025	Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring			Ikke vist		Nei
Rørlegger	05.08.2021	Hagen VVS AS	Fremvist		Nei
Rørlegger	17.08.2023	Hagen VVS AS	Fremvist		Nei
Div elektro faktura	01.08.2021	Lyset Elektro AS	Fremvist		Nei
Div elektro faktura	07.09.2021	Lyset Elektro AS	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.03.2025	

Brettevilles gate 7, 0481 OSLO
Gnr 224 - Bnr 68
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 brannetekniske 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.

Brettevilles gate 7, 0481 OSLO
Gnr 224 - Bnr 68
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• 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 hømmerelektrode 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/PZ5458

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.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
6. mar. 2025

Oppdragsnummer
29-0081/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Brettevilles gate 7, 0481 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Frederic Bræin

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. juli 2021

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?
Nei

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hagen VVS. Oppgradering bad I 2024. Ny innredning, speil, dusj. Flyt elektro la opp stikk til ny posisjon vaskemaskin i 2025.

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

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

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?
Nei

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: Lyset elektro. Flere stikkontakter soverom 2, flere stikkontakter stue. Nytt elektrisk anlegg til kjøkken som ble flyttet.

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

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: Hagen VVS. Nytt opplegg til kjøkken som ble flyttet.

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

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

Eventuell kommentar: Relativt nytt oppgradert sentralvarme.

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?
Nei

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

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

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.
Nei

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?
Nei

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? Alle nødvendige rapporter ved overtagelse i 2021.

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

Eventuell kommentar: Akkurat endret sum felleskost. opp 6%. Kommer ikke mer.

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: 29-0081/25

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Torshov
c/o Sagene Eiendomsmegling AS
Vogts gate 47
0477 OSLO

Att: Thea Smedheim Lunde

Oslo, 04.03.2025

Deres ref: 29-0081/25
Vår ref: 359-1-258
Eiendommens navn: Folkvang Boligselskap AS, gnr 224 bnr 68 i OSLO kommune
Adresse: Brettevilles gate 7, 0481 OSLO
Org. nr.: 933773183
Selger: Bræin, Frederic

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 81666967

Restanser pr. d.d.	kr	0,00

Månedlige kostnader:

Felleskostnader	kr	3 656,00
Bredbånd	kr	189,00
Totalt	**kr**	**3 845,00 pr. mnd**.

I felleskostnadene er varmtvann og fyring inkludert.

Fra 01.02.2019 gikk selskapet bort fra kollektiv avtale for TV, og har kun kollektiv avtale for internett. Leverandør er Global Connect med fiber (1000/1000) til kr 189.- pr måned. Bredbånd reguleres jevnlig i henhold til faktura fra leverandør.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader.
Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Postadresse: Postboks 6653, Rodeløkka 0502 OSLO Foretaksnr. 991 398 805
Besøksadresse: Konghellegt. 3 0569 OSLO
E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Lån:
Lån i Handelsbanken:
Annuitetslån nr 8398 71 33816 med nominell rente 5,950%, effektiv rente 6,100 % p.a.
Restsaldo pr. 04.03.25 er kr 1 591 689,-.
Lånet innfris i 2030.

Lån i Handelsbanken:
Anniutetslån nr 8398.72.16681 med nominell rente 5,950%, effektiv rente 6,090 % p.a.
Restsaldo pr. 04.03.25 er kr.9 881 021,-.
Lånet innfris 2045.

Lån i Handelsbanken:
Annuitetslån nr 8398 72 16673 med nominell rente 5,950%, effektiv rente 6,090 % p.a.
Restsaldo pr. 04.03.25 er kr 20 608 143,-.
Lånet innfris i 2045.

Lån i Handelsbanken:
Annuitetslån nr 8398 71 89528 med nominell rente 5,950 %,effektiv rente 6,090 % p.a.
Restsaldo pr. 04.03.25 er kr 12 136 494,-.
Lånet innfris i 2040.

I ordinær generalforsamling 2020 ble det vedtatt å gi styret tilslutning til oppgradering av bakgårdene og å gi styret fullmakt til om nødvendig å innhente og inngå låneavtale på inntil kr 5 000 000 med en nedbetalingsplan på opptil 10 år for å finansiere oppgradering av bakgårdene.
Lånet sikres mot pant i selskapets eiendom.
Lånet dekkes inn ved betaling av felleskostnader som dekker renter og avdrag på lånet, se protokoll.

I ordinær generalforsamling 2021 ble det vedtatt å gi styret fullmakt til å inngå ny låneavtale på inntil kr 3 000 000 med en nedbetalingsplan på opptil 10 år for å finansiere brannsikring av selskapet.
Lånet sikres mot pant i selskapets eiendom.
Lånet dekkes inn ved betaling av felleskostnader som dekker renter og avdrag på lånet, se protokoll.

Postadresse: Postboks 6653, Rodeløkka 0502 OSLO Foretaksnr. 991 398 805
Besøksadresse: Konghellegt. 3 0569 OSLO
E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):
Andel formue: kr 43 564,-
Andel gjeld: kr 143 115,-

Selgers andel av langsiktig gjeld pr. d.d. er kr 142 052,-

Vi gjør oppmerksom på den nye loven om eiendomsskatt. Se veiledning på:
http://www.skatteetaten.no/nn/Person/Sjolvmelding/Tema-og-fradrag/bustad/Kommunal-eigedomsskatt-/eigedomsskatt---burettslag-og-bustadaksjeselskap/

Aksjenr.: 1013-1028 (258)
Antall aksjer: 16
Pålydende: 100,00
Samlet pålydende: 1 600,00
Leilighetsnr.: 359-1-258 i Bretteville gate 7, 0481 OSLO
Aksjeboenhetsnr.: 00042
Bolignr.: H0102

Noterte heftelser/pantattest:

Prioritet:	Panthaver:
1	Folkvang Boligselskap AS
2	SpareBank 1 SMN

Det originale aksjebrevet befinner seg hos: Enqvist Boligforvaltning AS

Aksjebrevet er etter bestemmelsene i den nye aksjelovs kapittel 4 – (se spesielt § 4-10 og § 4-8.) gjort om til aksjebevis.

Aksjebevis blir sendt til de nye eierne, samt til den, eller de kredittinstitusjoner som begjærer pant i aksjene.
Det bekreftes at aksjebeviset kan pantsettes etter reglene i Pantelovens § 3-1, og pantenotering vil kunne skje hos oss på begjæring. Det påløper noteringsgebyr pr. noterte pant. Se under punktet om våre gebyr.

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie eller bruksoverlating, med kontaktinformasjon på leietakere skal meldes til styret.
Kopi sendes forretningsfører på post@enqvist.no

Nye eiere skal godkjennes av styret.

Postadresse: Postboks 6653, Rodeløkka 0502 OSLO Foretaksnr. 991 398 805
Besøksadresse: Konghellegt. 3 0569 OSLO
E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Det er ikke forkjøpsrett i aksjeselskapet.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres direkte mellom selger og kjøper. Vennligst gjør også kjøper/selger oppmerksom på at kjøper ikke skal benytte selgers fakturaer, men avvente betaling til han/hun får fakturaer herfra.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).
Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

For at vi skal kunne foreta eierskiftet/transporten av aksjene må vi få tilsendt en signert transporterklæring, eventuelt kopi av kontrakten dersom det er tatt inn i den.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 570,- inkl. mva
Transportgebyr (fra 01.01.25)	kr 2 400,- inkl. mva.
Noteringsgebyr	kr 3 833,- inkl. mva. pr. pant

Gebyrene blir fakturert.

Dersom leiligheten ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om leiligheten og våre gebyr.

Postadresse: Postboks 6653, Rodeløkka 0502 OSLO Foretaksnr. 991 398 805
Besøksadresse: Konghellegt. 3 0569 OSLO
E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Styrets leder:
Torstein Steen Søvik Husø
Mobil: 40010760
E-post: styret@folkvangboligselskap.no

Diverse informasjon:
Vi gjør oppmerksom på at det KUN er følgende **juridiske personer** som kan eie aksjer som har formål bolig i boligselskapet:

- Stat
- Fylkeskommune
- Kommune
- Selskap som har til føremål å skaffe bustader og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
- Stiftingar som har til føremål å skaffe bustader og som er oppretta av staten, ein fylkeskommune eller kommune
- Selskap, stifting eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe bustader til vanskelegstilte.

Det henvises til borettslagsloven § 1-4, § 4-2 og kapittel 5.

Hjemmeside: www.folkvangboligselskap.no her finner du linker til:

- **Navn på callingen**
- **Navn på postkassa**
- **Nøkler**
- **Vaskekort**

Selskapet har ingen garasje- eller parkeringsanlegg på eiendommen. Se for øvrig vedlagte dokumenter.

Ved salg av aksjeleilighet er det eier selv som må sørge for å dokumentere (kopi av kjøpekontrakten) og melde dette inn til skattemyndighetene.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO
Foretaksnr. 991 398 805

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinær generalforsamling da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styrets leder

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO
Foretaksnr. 991 398 805

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/

ENQVIST BOLIGFORVALTNING

FOLKVANG BOLIGSELSKAP AS



ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024

Skann QR-kode under for å komme direkte inn i
stemmeskjemaet, som er åpent frem til
23.05.2024 - KL 24:00. Du må hente ditt kundenummer fra info-arket.



ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Innkalling til ordinær generalforsamling i Folkvang Boligselskap AS

Ordinær generalforsamling avholdes
Tid: Avstemmingsskjema er åpent fra nå frem til 23.05.2024 kl 24:00

Sted: Elektronisk via Microsoft Forms – se link og mer informasjon i informasjonsarket som følger med innkallingen.

Merk at dersom vi ikke har deres mail vil stemmeskjema følge med i innkallingen, som kan leveres i styrets postkasse. Alternativt kan man scanne QR-koden på informasjonsarket og stemme digitalt

Konstituering

- Registering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 2 aksjonærer til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2023
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023
4. Endre punkt 1.1 «rotid» i «HUSORDENSREGLER FOR FOLKVANG BOLIGSELSKAP AS»
5. Budsjett 2024, herunder fastsettelse av felleskostnader
6. Valg

Oslo, 15.05.2024
på vegne av styret i Folkvang Boligselskap AS

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023
- Budsjett 2024
- Saksvedlegg sak 4
- Valgkommiteens innstilling

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

1. STYRET
Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Torstein Steen Søvik Husø
Styremedlem	Kristina Kvalvik
Styremedlem	Veronica Miljeteig
Styremedlem	Anna Polec
Styremedlem	Ola Haram
Varamedlem	Alexander Lauritzen
Varamedlem	Kristina Ekkeren
Varamedlem	Michal Hamran

2. GENERELT
Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Rune Dybvik.

Boligaksjeselskapets revisor er Lars Harald Brinchmann.

3. GENERELT OM BOLIGAKSJESELSKAPET
Boligaksjeselskapet består av 3 aksjeleiligheter der det drives næring og 285 aksjeleiligheter som har boligformål og 1 aksjeleilighet som brukes til kontor for boligaksjeselskapets 2 vaktmestere.

Folkvang Boligselskap AS er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 933773183 og ligger i Oslo kommune. Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av aksjeloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for aksjonærene.

Forsikring
Selskapet er forsikret hos Gjensidige. Forsikringen er en fullverdidekning inkludert styreansvarsforsikring, forsikring mot husleietap, ansvar som huseier og rettshjelp. Polisenummeret er 81666967. Egenandelen er kr 6.000, -. Ved naturskade er egenandelen kr. 10 000,-.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige endringer som den enkelte aksjeeier gjør inne i boligen, men ved betydelig standardheving som vil påvirke fullverdigrunnlaget, må selskapet varsles.

Den enkelte aksjeeier må selv sørge for egen innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre, idet dette ikke er omfattet av boligselskapets forsikring.

Alle skader skal meldes til vaktmester for vurdering. Vaktmester melder deretter skader videre til forsikringsselskapet.

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollforskriftens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle boligene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER
Aksjer tilhørende 41 boliger har skiftet eier i 2023.

Ved årsskiftet var det 14 eiere som hadde annen adresse enn Folkvang, der det ikke var registret utleie. Det tyder på at disse er utleid, men at leietaker ikke er meldt inn til styret.

5. STYRETS ARBEID I 2023
Styret utfører den daglige ledelsen av selskapet, som består av økonomistyring, kontroll, behandling av eierskifter og henvendelser fra beboere i samarbeid med forretningsfører. Det gjennomføres også driftsmøter med vaktmester for både løpende og planlagt vedlikehold for å ivareta og sikre bygningsmasse. Det er avholdt 8 styremøter i 2023, hvor henvendelser fra beboere, innhenting av priser i forbindelse med vedlikeholdsplan og planlegging av aktiviteter blir gjennomgått. Arbeidet fra 2022 med å redusere kostander har også vært i fokus i 2023. Det ble blant annet opprettet dialog og innhenting av pristilbud på internett fra nåværende og andre leverandører for å reforhandle avtalen. Vi startet også med innhenting av pristilbud på oppgradering av midtre bakgård. Men, i dagens dyrtid med økte renter, kommunale avgifter og inflasjon besluttet styret at en slik oppgradering settes på vent. Vi i styret ønsker sunn økonomidrift og et slikt prosjekt skal ikke gå på bekostning av økte felleskostnader for beboere i forbindelse med prosjektet. Vi ønsker dermed å legge opp en fremdriftsplan og sette av penger som er øremerket til oppgradering av midtre bakgård.

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER
Det har ikke vært noe større vedlikeholdsarbeid i 2023. I forbindelse med et sprukket avløpsrør under vaktmesters kontor, valgte vi samtidig som utbedringen av skaden pågikk å pusse opp kontoret. Det har blitt etablert et tekjøkken, nytt gulvbelegg og nye lys er montert. Videre har vi arbeidet med nødvendig vedlikehold som oppfølging av takpapp, rørspyling og montert ny branntavle for fyrrommet.

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2023
Årsregnskapet for 2023 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2024
Styret har utarbeidet budsjett for boligaksjeselskapet for 2024. Budsjettet forutsetter uendrede felleskostnader.

Oslo, den 12.05.24
Styret i Folkvang Boligselskap AS

Resultatregnskap

Folkvang Boligselskap AS

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		12 671 922	12 671 065	12 304 169
Andre inntekter	2	896 621	831 128	857 162
Sum driftsinntekter		**13 568 543**	**13 502 193**	**13 161 331**
Styrehonorar		250 000	250 000	250 000
Andre personalkostnader	3	1 250 224	1 300 787	1 348 027
Avskrivninger		3 809 155	5 000 000	5 021 041
Kommunale avgifter		2 052 357	2 040 000	1 703 882
Vedlikehold	4	859 105	1 200 000	613 665
Kollektiv avtale TV/bredbånd		700 128	700 128	699 013
Driftskostnader	5	1 846 953	2 309 000	1 703 508
Honorarer	6	406 692	383 980	368 910
Forsikring		766 826	773 000	720 695
Andre kostnader	7	40 571	49 500	66 152
Sum driftskostnader		**11 982 010**	**14 006 395**	**12 494 895**
Driftsresultat		**1 586 533**	**-504 202**	**666 436**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	78 940	5 000	79 342
Finanskostnader	9	2 274 517	2 069 200	1 317 703
Netto finansresultat		**-2 195 577**	**-2 064 200**	**-1 238 361**
Årets resultat		**-609 044**	**-2 568 402**	**-571 926**
Overføringer				
Overført overkursfond		-609 044	0	-571 926
Sum overføringer		**-609 044**	**0**	**-571 926**

Balanse

Folkvang Boligselskap AS

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Varige driftsmidler	10	167 013 621	170 822 776
Sum anleggsmidler		**167 013 621**	**170 822 776**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		30 756	74 454
Forskuddsbet. kostnader		330 771	316 347
Andre fordringer		45 686	55
Bankinnskudd mv.	11	6 890 511	5 344 596
Sum omløpsmidler		**7 297 723**	**5 735 452**
Sum eiendeler		**174 311 344**	**176 558 228**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Aksjekapital		453 200	453 200
Overkursfond		127 041 017	127 650 061
Sum egenkapital	**12**	**127 494 217**	**128 103 261**
Gjeld			
Langsiktig gjeld	13	45 872 832	47 505 259
Sum langsiktig gjeld		**45 872 832**	**47 505 259**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		175 357	192 364
Leverandørgjeld		191 204	232 412
Påløpte kostnader	14	439 538	390 001
Annen kortsiktig gjeld	15	138 195	134 932
Sum kortsiktig gjeld		**944 294**	**949 708**
Sum gjeld		**46 817 126**	**48 454 967**
Sum egenkapital og gjeld		**174 311 344**	**176 558 228**
Gjeld sikret ved pant		45 872 832	47 505 259

OSLO, 31.12.2023 /
Styret for Folkvang Boligselskap AS

Torstein Steen Søvik Husø Styrets leder	Ola Haram Styremedlem	Anna Polec Styremedlem
Kristina Kvalvik Styremedlem	Veronica Aamodt Miljeteig Styremedlem	

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Bygningen er oppskrevet til antatt markedsverdi pr 31.12.23 med tilsvarende økning av overkursfondet og verdien er videreført i balansen etter dette. Driftsmidler og prosjekter i arbeid avskrives etter saldometoden. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Leieinntekter boder	21 600	15 000	15 600
Utleie vaktmesterleilighet	69 313	50 000	62 760
Vaskeri	78 395	60 000	82 306
Ved til bålpanna	0	0	1 208
Nøkkelbrikke- salg	7 315	6 000	8 576
Bredbånd	695 232	700 128	686 712
Andre inntekter*	24 767	0	0
Sum	**896 621**	**831 128**	**857 162**

*Andre inntekter gjelder hovedsakelig en erstatningsoppgave tilknyttet forsikringen

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Fastlønn	804 207	902 205	909 475
Overtid 50%	79 413	30 987	59 718
Etterbetaling timer	11 392	18 176	17 088
Feriepenger	120 909	114 164	118 354
Trekkpliktig	0	0	4 392
Forsikringer	49 653	43 205	48 311
Ulykkesforsikring	0	0	148
Motpost ulykkesforsikring	0	0	-4 540
Arbeidsgiveravgift	168 681	175 953	178 394
Arb.giv.avg. avs.	16 341	16 097	16 688
Andre sosiale kostnader	-372	0	0
Sum	**1 250 224**	**1 300 787**	**1 348 027**

Selskapet har to fulltidsansatte vaktmestere og har etablert OTP- og AFP- ordning for de ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer eller ansatte. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold bygning utv.	76 972	0	36 958
Vedlikehold uteareraler	128 455	0	1 245
Vedlikehold bygning innv.	59 630	0	11 357
Vedlikehold vaskeri	49 767	0	21 873
Utleieleiligheten/vaktmester	69 059	0	4 000
Vedl. nøkler, låser, skilt	43 477	0	33 452
Vedlikehold VVS	113 328	0	63 630
Egenandel forsikring	34 000	0	40 000
Vedlikehold elektro	75 628	0	198 093
Vedlikehold, drift parkering	25 375	0	43 500
Vedl.hold ventilasjon	21 375	0	56 552
Brannsikkerhet, sprinkling	56 042	0	21 202
Vedl./drift fyringsanlegg	99 587	0	75 637
Diverse vedlikehold	6 411	1 200 000	6 167
Sum	**859 105**	**1 200 000**	**613 665**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Strøm fellesanlegg	360 952	450 000	318 066
Fyring strøm - anl 439358	1 056 747	1 500 000	1 070 813
Vedl./drift fyringsanlegg	0	100 000	27 668
Renhold	96 069	20 000	1 324
Matter	61 883	55 000	59 215
Containere – annen renovasjon	166 069	100 000	92 813
Skadedyrkontroll	7 693	7 000	9 072
Snebrøyting, strøing, m.m.	2 646	0	0
Motordrevet Verktøy -	8 667	4 000	4 808
NORIK - årslisens	12 609	12 000	11 729
Arbeidsklær/verneutstyr	3 854	10 000	20 631
Maskiner og utstyr	33 577	16 000	15 987
Dugnad	5 457	2 000	1 264
Data- Og Kontorutstyr	12 835	14 000	17 077
Administrasjon	0	2 000	1 506
Telefon	7 185	14 000	7 534
Hjemmeside/internett	1 000	0	12 000
Porto	5 399	3 000	0
Driftskostnader	4 311	0	32 001
Sum	**1 846 953**	**2 309 000**	**1 703 508**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Revisjon	53 500	45 000	49 500
Forretningsførsel	319 558	322 000	300 900
Beboerportal	18 034	16 980	16 980
Honorar juridisk bistand	15 600	0	0
Sms-utsendelser	0	0	1 530
Sum	**406 692**	**383 980**	**368 910**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Kontingenter	4 500	4 500	4 500
Styre- og årsmøter	375	5 000	9 720
Styreutgifter	0	5 000	0
Bankomkostninger	13 798	10 000	25 302
EHF-fakturagebyr	0	0	8
Diverse kostnader*	21 892	25 000	26 613
Øreavrunding	6	0	10
Sum	**40 571**	**49 500**	**66 152**

*På diverse kostnader er det også ført styremiddag.

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Renteinntekter kunder	2 440	0	228
Bankrenter	8	5 000	8
Andre finansinntekter	76 492	0	79 106
Sum	**78 940**	**5 000**	**79 342**

*Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidige Forsikring ASA

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Renter leverandører	0	0	162
Renter Lån 8398.72.16673	1 045 237	940 000	219 692
Renter Lån 8398 71 72803	0	0	380 726
Renter Lån 8398 71 33816	97 162	89 200	60 744
Renter Lån 8398.72.16681	501 234	460 000	107 957
Renter lån 8398.71.73087	0	0	182 630
Renter lån 8398.71.89528	630 884	580 000	365 792
Sum	**2 274 517**	**2 069 200**	**1 317 703**

Note 10 Bygninger og tomter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bygninger og tomter	150 000 000	150 000 000
Prosjekter	16 982 749	20 784 186
Anleggsmaskiner	30 872	38 590
Sum	**167 013 621**	**170 822 776**

Styret anser årets vedlikehold som tilstrekkelig for å opprettholde bygningens verdi.
Bygninger og tomter avskrives ikke. Se egen og mer detaljert note bakerst i notene.

Note 11 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Boligbanken 9666.01.44495	6 826 006	5 262 567
DNB 5076.09.00521	15 347	15 339
DNB Vaktmesterkonto	3 581	21 114
DNB skattetrekkskonto	0	45 576
9666.01.48059 skatt	45 576	0
Sum	**6 890 511**	**5 344 596**

Note 12 Egenkapital

	Aksje-kapital	Overkursfond	Sum Egenkapital
Saldo 01.01.	453 200	127 650 061	128 103 261
Årets resultat	-	-609 044	-609 044
Egenkapital pr 31.12	**453 200**	**127 041 017**	**127 494 217**

Aksjekapital
Selskapets aksjekapital er på kr 454 800, fordelt på 4 548 aksjer hver pålydende 100,-. I regnskapet er aksjekapitalen for vaktmesterleiligheten trukket ut. Ingen aksjonær eier mer enn 5% av aksjene.

Årets resultat for 2023 er ført mot overkursfond

	Antall aksjonærer	Antall aksjer	Sum aksjer	Aksjekapital
Næringslokale	1	90	90	9 000
Næringslokaler	2	40	80	8 000
To-roms leiligheter	258	16	4 128	412 800
Ett-roms leiligheter	25	10	250	25 000
Samlet antall aksjer/aksjekapital			**4 548**	**454 800**
Vaktmesterleilighet nr 11	**1**	**16**	**-16**	**-1 600**
Bokført aksjekapital			**4 532**	**453 200**
Kostpris for egen leilighet utgjør				6 250
Pålydende aksjeverdi for disse				-1 600
Netto differanse				**4 650**

Note 13 Langsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Lån. Nr 8398.72.16673 Handelsbanken Rentesats 31.12.23: 5,75%, tatt opp i 2022 - inntris 2045 kr 18 270 250,- forfaller mer enn 5 år etter balansedagen	21 103 223	21 666 689
Lån. Nr 8398.71.33816 Handelsbanken Rentesats 31.12.23: 5,75%, tatt opp i 2009 - inntris 2030 Kr 504 033,- forfaller mer enn 5 år etter balansedagen	1 904 083	2 154 922
Lån. Nr 8398.72.16681 Handelsbanken Rentesats 31.12.23: 5,75%, tatt opp i 2022 - inntris 2045 kr 8 760 080 - forfaller mer enn 5 år etter balansedagen	10 118 401	10 388 568
Lån. Nr 8398.71.89528 Handelsbanken Nom. rentesats 31.12.23: 5,75%, tatt opp i 2020 - inntris 2041 Kr 9 991 586,- forfaller mer enn 5 år etter balansedagen	12 747 125	13 295 080
Sum	**45 872 832**	**47 505 259**
Sum tinglyste pantedokumenter fra Handelsbanken	60 000 000	60 000 000
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	45 872 832	47 505 259
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	150 000 000	150 000 000

Note 14 Påløpte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Påløpte renter	220 272	152 106
Påløpte kostnader	219 266	237 895
Sum	**439 538**	**390 001**

Note 15 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Gebyrer EBF	0	70
Trukket fagforeningskontingent	1 285	-205
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	33
Pål. Arb.giv.avg. Avs. Feriep.	16 002	16 687
Skyldig feriepenger	120 909	118 346
Sum	**138 195**	**134 932**

Note 16 Disponible midler

	Regnskap 2023
A. Disponible midler 01.01	4 785 744
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	- 609 044
Tilbakeføring avskrivninger	3 809 155
Avdrag langsiktig gjeld	-1 632 427
C. Disponible midler 31.12	**6 353 429**
Årets endringer disponible midler	1 567 685
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	7 297 723
- Kortsiktig gjeld	944 294
Disponible midler 31.12.	**6 353 429**

Note 10 Varige driftsmidler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bygninger og tomter	150 000 000	150 000 000
Prosjekter	16 982 749	20 784 186
Anleggsmaskiner	30 872	38 590
Sum	**167 013 621**	**170 822 776**

Styret anser årets vedlikehold som tilstrekkelig for å opprettholde bygningens verdi.
Bygninger og tomter avskrives ikke.

	Traktor	Gress-klipper	Feie-kost	Kontor maskiner	Andre anleggs-maskiner	Sum Maskiner og utstyr	Prosjekter	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01	964 095	20 000	33 609	55 590	37 549	1 110 843	94 223 738	150 000 000	245 334 581
Årets tilgang (bakhagen)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Årets avgang	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12	**964 095**	**20 000**	**33 609**	**55 590**	**37 549**	**1 110 843**	**94 223 738**	**150 000 000**	**245 334 581**
Akkum avskrivn. 01.01	925 505	20 000	33 609	55 590	37 549	1 072 253	73 439 552	-	74 511 805
Årets avskrivninger	7 718	-	-	-	-	7 718	3 801 437	-	3 809 155
Akkum. avskrivn. 31.12	933 223	20 000	33 609	55 590	37 549	1 079 971	77 240 989	-	78 320 960
Bokført verdi 31.12	***30 872***	**-**	**-**	**-**	**-**	***30 872***	***16 982 749***	***150 000 000***	***167 013 621***
Avskrivningsplan (saldometoden)	*20 %*	*20 %*	*20 %*	*20 %*	*20 %*		25 %	0 %	

Bygninger og tomter avskrives ikke
Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.
Gjennomført vedlikehold anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Oppgradering av bakhagen er aktivert (dvs registrert som en eiendel i regnskapet), men ikke avskrevet i 2023 siden prosjektet ikke er ferdigstilt.
Andelen av prosjekter som er aktivert, men ikke avskrevet i 2023 utgjorde kr 5 578 437

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i

Folkvang Boligselskap AS

Oslo,11. mai 2024

14388 12136

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2023

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Folkvang Boligselskap AS som viser et underskudd på - NOK 609.044.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligselskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: *larsharald.brinchmann@gmail.com*
Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 – Holmenkollen, 0712 Oslo
www.larsharald-brinchmann.no

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører 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 styret og forretningsfører ta standpunkt til boligselskapets 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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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 min 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

• identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

• opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligselskapets interne kontroll.

• evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

• konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligselskapets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligselskapet ikke fortsetter driften.

• evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 11. mai 2024

Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

Budsjett Folkvang Boligselskap AS for 2024

	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.		
Felleskostnader	12 829 000	12 671 922
Andre inntekter	846 128	896 621
Sum driftsinntekter	**13 675 128**	**13 568 543**
Styrehonorar	250 000	250 000
Andre personalkostnader	1 442 389	1 250 224
Avskrivninger	2 889 000	3 809 155
Kommunale avgifter	2 395 500	2 052 357
Vedlikehold	1 200 000	859 105
Kollektiv avtale TV/bredbånd	735 134	700 128
Driftskostnader	1 902 563	1 846 953
Honorarer	401 472	406 692
Forsikring	827 450	766 826
Andre kostnader	55 500	40 571
Sum driftskostnader	**12 099 008**	**11 982 010**
Driftsresultat	**1 576 120**	**1 586 533**
Finansinntk. og finanskostn.		
Finansinntekter	5 000	78 940
Finanskostnader	2 645 000	2 274 517
Netto finansresultat	**-2 640 000**	**-2 195 577**
Årets resultat	**-1 063 880**	**-609 044**

Likviditetsoversikt	
Disponible midler 31.12.2023	6 353 429
Budsjettert resultat 2024	-1 063 880
Avskrivninger 2024	2 889 000
Stipulerte avdrag på lån 2024	-1 500 000
Stipulerte disponible midler 31.12.2024	**6 678 549**

Innmelder: Styret i Folkvang Boligselskap

Sak: Endre av punkt 1.1 “rotid” i “HUSORDENSREGLER FOR FOLKVNAG BOLIGSELSKAP AS”.

Beskrivelse: Styret ønsker å fremlegge følgende endring av dagens rotid i husordensreglene fra at det skal være ro i gården, herunder i leilighetene og fellesarealene, fra kl. 23.00 til 06.00. Til følgende tidspunkt fra 23.00 til 07:00.

Vi ønsker også å fremlegge endring fra dagens tidspunkt av aktiviteter som banking, støyende vedlikeholdsarbeider, musikkøvelser eller lignende ikke skal finne sted etter kl. 22.00 på hverdager og før kl. 10.00 eller etter kl. 19.00 på lør- , søn-, hellig- og høytidsdager. Til følgende tidspunkt: Etter kl 22.00 på hverdager og før kl 10 eller etter kl 16.00 på lør, søn-, hellig- og høytidsdager.

Ønsker aksjeeiere i borrettslaget at tidspunkter beskrevet ovenfor endres?
Ja/Nei.

Valgkomitéen 2024 for Folkvang boligselskap AS

v/Johannes Skøien og Sigmund Ellingsrud

Valgkomiteen er fornøyd med at Folkvang har et velfungerende styre. Komiteen fremhever at styret sørger for god drift av boligselskapets fellesområder og oppgaver.

Samtlige styremedlemmer oppe til valg ønsker gjenvalg, og innstilling av disse gir god og viktig kontinuitet i styrets arbeid. Et varamedlem ønsket ikke gjenvalg.

Valgkomiteen foreslår endringer i innstillingen av valgkomite, ved å innføre rullerende innstilling. En rullerende innstilling vil si at komite-medlemmene velges for to år av gangen, og et av vervene er oppe til gjenvalg årlig. Dette er en lik ordning som nåværende innstilling av styremedlemmene. En slik ordning vil gi kontinuitet i arbeidet, og sørge for at valgkomiteen alltid har minst ett års erfaring ved skifte av verv.

Innstilling:

Styreleder: Torstein Husø	Innstilles for 2 år
Styremedlem: Anna Polec	Innstilles for 2 år
Styremedlem: Veronica Miljeteig	Innstilles for 2 år
Styremedlem: Kristina Kvalvik	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem: Ola Haram	Valgt for 2 år i 2023
Varamedlem: Alexander Lauritzen	Innstilles for 1 år
Varamedlem: Even Beylegaard	Innstilles for 1 år
Valgkomite: Johannes Skøien	Innstilles for 1 år
Valgkomite: Ida Christensen	Innstilles for 2 år

Torstein Husø
Jeg heter Torstein Husø, arbeider som prosjektleder og forretningsutvikler innen Facility management. Jeg har vært styreleder i Folkvang boligselskap de to siste årene og ser frem til to nye år.

I samarbeid med resten av styret, ønsker jeg alltid å finne gode, gjennomtenkte og langsiktige løsninger som gagner fellesskapet i Folkvang.

Anna Polec
Mitt navn er Anna Polec, og jeg er en 43 år gammel alenemor til en livlig 4-åring. Siden 2017 har jeg bodd i Folkvang, hvor jeg også har vært engasjert i styrearbeid de siste fire årene, først som varamedlem og deretter som styremedlem.
Til daglig arbeider jeg som kreftforsker, og jeg har en brennende interesse for arkitektur, interiørdesign og kunst.
Jeg er svært glad i mennesker og setter stor pris på vårt nabolag. Med min bakgrunn og engasjement ønsker jeg å bidra til å skape gode hverdager og et trivelig bomiljø for alle beboere. Jeg ser frem til muligheten til å fortsette mitt arbeid i styret og håper på deres støtte for å kunne bidra videre til vårt fellesskap.

Veronica Aamodt Miljeteig
Jeg er 34 år, utdannet siviløkonom og jobber i Oslobygg KF, hvor jeg jobber med eiendomsanalyse. Tidligere har jeg
jobbet som controller og i bank, og har erfaring fra styrelederverv i
sameiet der jeg bodde tidligere. Håper og tror jeg har noe positivt å bidra
med inn i styret i Folkvang.

Kristina Kvalvik
Bor i Folkvang med samboer og datter. Er billedkunstner og jobber med organisering av foto- og videoutstillinger. Veldig glad for å bo her, og etter å ha fått barn ønsker jeg å bidra mere til vårt felleskap.

Even Beylegaard
Jeg heter Even, er 30 år, og har bodd i dette flotte fellesskapet i snart to år - sammen med min samboer Andrea. Vi trives godt, og jeg vil gjerne engasjere meg i å bidra til at Folkvang også i det videre er et stadig finere og mer trivelig sted å leve og bo. De nydelige uteområdene våre setter jeg særlig høyt.

Alexander Lauritzen
Jeg er 36 år og har bodd i Folkvang i litt over tre år med min samboer. Jeg er siviløkonom, og jobber som seniorkonsulent innen økonomi. Jeg tenker at det hadde vært meget spennende og lærerikt å ha et styreverv, og vil veldig gjerne bidra litt ekstra til vårt fantastiske Boligselskap.

Johannes Skøien
Jeg er 26 år, har bodd i Folkvang med samboer siden november 2020, og stortrives her. Jeg har en mastergrad i Informatikk, og jobber for tiden som utvikler. Gjennom studiene har jeg vært engasjert flere i studentforeninger, i tillegg til at jeg har tillitsvalgterfaring fra tidligere jobber.

Ida Christensen
Jeg er en 38 år gammel kvinne som bor med datteren min på 17 år i Folkvang. Utdannet hjelpepleier, med stor interesse for arkitektur og interiør design, bærekraft og grønne rom. Mener at stedet man bor har en stor betydning for trivsel og identitetsskaping.

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING
FOLKVANG BOLIGSELSKAP AS

.

Ordinær generalforsamling 2024 ble avholdt uten fysisk møte.
Alle aksjonærer fikk mulighet til å avgi sine stemmer på internett eller på papirskjema.
Avstemmingen ble avsluttet 23.05.2024 kl 24:00.

Konstituering

Registrering og godkjenning av møtedeltagere og fullmakter
Det var 44 aksjonærer som hadde sendt inn skjemaer digitalt, som representerte totalt 692 aksjer. Ingen aksjonærer la stemmeskjema i styrets postkasse. Totalt var 692 av 4 548 aksjer representert på generalforsamlingen.

Valg av møteleder og møtereferent
Rune Dybvik ble valgt til møteleder og referent.

Godkjenning av innkalling og saksliste
Innkalling og saksliste ble godkjent. En aksjeeier ønsket fysisk generalforsamling.

Valg av 2 aksjonærer til å undertegne protokollen sammen med møteleder
Torstein Husø Søvik og Heidi Anette Eidissen ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

Følgende saker ble behandlet:

1. **Styrets årsrapport for 2023**
   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023**
   Årsregnskap og revisjonsberetning var sendt ut sammen med innkallingen til generalforsamlingen. Det fremlagte resultatregnskap og balanse ble fastsatt som sameiets regnskap for 2023. Regnskapet viser et underskudd på kr. 609 044 og en egenkapital på kr 127 494 217.

   Det fremlagte resultatregnskap og balanse ble fastsatt som selskapets regnskap for 2023.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2023**
   Generalforsamlingen fastsatte styrets honorar til kr. 250 000,- til intern fordeling slik styret selv beslutter.

4. **Endre punkt 1.1 «rotid» i «HUSORDENSREGLER FOR FOLKVANG BOLIGSELSKAP AS»**

   Det ble stemt over innkommet forslag. Stemmeresultatet var:

   - 448 aksjer stemte for styret sitt forslag om å endre husordensreglene.
   - 228 aksjer stemte i mot styret sitt forslag om å endre husordensreglene.
   - 16 aksjer stemte blankt.

   Vedtak:

   Tidspunkter for rotid i punkt 1.1 husordensreglene oppdateres i tråd med styrets forslag.

Folkvang Boligselskap AS

4. **Budsjett 2024**
   Budsjettet ble vedtatt som fremlagt. Budsjettet forutsetter uendrede felleskostnader. Men, styret vil vurdere å øke felleskostnader fra 01.01.2025.

6. **Valg**

   Styreleder ble valgt særskilt. Etter saken om valg er styret og valgkomité som følger:

Styret:		
Styreleder:	Torstein Husø	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Anna Polec	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Veronica Miljeteig	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Kristina Kvalvik	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Ola Haram	Valgt for 2 år i 2023
Varamedlem:	Even Beylegaard	Valgt for 1 år i 2024
Varamedlem:	Alexander Lauritzen	Valgt for 1 år i 2024
Valgkomité:		
Valgkomitémedlem:	Ida Christensen	Valgt for 2 år i 2024
Valgkomitémedlem:	Johannes Skøien	Valgt for 1 år i 2024

.....

Stemmeskjemaer ble gjennomgått av møteleder og protokollvitner. Protokollen er satt opp basert på de innsendte stemmeskjemaer og deretter signert elektronisk via Bank.ID. Fristen for å sende inn stemmeskjemaer utløp 23.05.24 kl 24:00.

Heidi Anette Eidissen /S/ Protokollvitne	Rune Dybvik /S/ Møteleder	Torstein Husø Søvik /S/ Protokollvitne

Folkvang Boligselskap AS

10 Års vedlikeholdsplan mellom 2021-2031 (vedlikeholds historikk tibake til 2005)

Sist oppdatert 18.08.2021

Område/oppgave	Kommentar	Planlagt utført	Utført	År
Oppussing av vaktmesterboligen		2005	✓	2005
Internkontroll el. (sjekk av alle strømskap.)		2005	✓	2005
Utelamper med fotoceller (en del gammelt skiftes.)		2006	✓	2006
Utskifting av vaskemaskin og tørketrommel 9 stk.vaskerier		2009	✓	2009
Reperasjon av utvendig tak (taktekking) med nytt beslag og takrenner		2007	✓	2007
En del nye varmekabler til taknedløp		2007	✓	2007
Nytt belegg / Maling på balkongguv		2008	✓	2008
Utskifing av radiatorer		2008	✓	2008
Rep. og maling av gulv på brannbalkonger i bakgården		2009	✓	2009
Soilrør	Rørfornying av firme Proline. (innlagt strømpe) 30. Års garanti	2012	✓	2012
Maling / reperasjon av vinduer med lift		2012	✓	2012
Dører mot bakgården med ny systemlås		2013	✓	2013
Nye hovedører inkl. nytt callinganlegg		2013	✓	2013
Maling av søppelrommet		2013	✓	2013
Utskifting av armatur ledlys i kjellerbodene.		2013	✓	2013
Maling av trapper		2013	✓	2013
Reperasjon / utskifting av vindu i oppgangene.		2014	✓	2014
Fasaden ble malt	Fasaden ble malt samtidig som stilasjene var oppe for innstalasjon av nye vinduer	2017	✓	2017
Utskifting av alle vinduer i gården		2017	✓	2017
Bergvarme prosjekt	Innstalert varmegjennvinning til forbruksvann og radiatorkurs	2019	✓	2020
Reparasjon av teglesten på tak. Løse stener og spekking av fuger.	Inne i bakgård må det benyttes lift i hjørnene for reparasjon av løs teglesten.	2020	✓	2020
Nytt betalingssystem i vaskeriene		2020	✓	2020
Pulverapparatene må til service eller byttes til samtlige aksjonærer innen 18/3-2020	HMS-Krav	2020	✓	2020
Utskifting av gamle sluk fra bygges opprinnelse på bad	Dette har blitt utført samtidig med oppussing på bad. Mellom 1999-2021	1999-2021	✓	2021
Nye hagemøbler		2021	✓	2021
Oppgradering av gårdsrom		2021		
Rens av luftekanaler fra kjøkken og bad		2021		
Nye lekeapparater		2022		
Fyringsolje tanker; Bedre kondens og drenering av vann	Service / reparasjon	2022		
Nytt Brannvarsling system med meldesentral	Også inne i leilighetene	2022		
Maling til trappene i oppgangene + vegger	Sist malt i 2013	2024		
Nytt låssystem		2025		
Nye vinduer kjeller		2025		
Rehabilitering av balkonger		2025		
Ny takpapp, takrenner og nedløp + varmekabler (Omtekking ble sist utført i 2006) antatt levetid ca. 25 år		2029		
Stigerør til forbruksvann+ radiatorrør. Fra kjeller opp til leiligheter. Eventuelle hoved stoppekraner inne i leilighetene.		2031		

Tips og retningslinjer fremleie

Styret gjør oppmerksom på at fremleier vil være erstatningsansvarlig for eventuelle skader som blir påført boligselskapets eiendom i fremleietiden ved uaktsom opptreden av leietakeren eller andre som er gitt adgang til eiendommen av fremleieren, jf. husordensreglene punkt 5.

Vi ber om at leietaker blir gjort oppmerksom på rutiner i boligselskapet (fellesvaskeri, søppelhåndtering etc), husordensreglene, samt viktigheten ved å melde fra om skader på/i leiligheten, eks. vannskade, o.l. Om det i utleieperioden byttes leietaker, må det meldes fra om hvem som er ny leietaker.

Deres adresse i fremleietiden, leietakers kontaktinformasjon og fremleiekontrakten skal sendes til vår forretningsfører Enqvist Eiendomsdrift AS. Kontaktinformasjon Enqvist Eiendomsdrift AS: Enqvist Eiendomsdrift AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 Oslo. E-post: post@enqvist.no.

Videre refereres det til vedtektene 3.3:

3.3 Overlating av bruk til andre

En aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom aksjeeieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to åre-ne. 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 aksjeeier.

En aksjeeier kan ellers med styretz godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- *aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjenes-te, sykdom eller andre tungtveiende grunner*
- *et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen*
- *det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstands-fellesskapsloven § 3 annet ledd.*

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

Har selskapet ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søk-naden er kommet frem til selskapet, er brukeren å anse som godkjent.

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

Styret i Folkvang Boligselskap AS

FOLKVANG BOLIGSELSKAP AS



VEDTEKTER HUSORDENSREGLER

VEDTEKTER FOR FOLKVANG BOLIGSELSKAP

Etter aksjeloven av 13. juni 1997 nr 44 og burettslagsloven av 6. juni 2003 nr 39.
Vedtatt på ordinær generalforsamling 23 mai 2006

1 Innledende bestemmelser

1.1 Selskapets firma og formål

Selskapets navn er Folkvang Boligselskap AS. Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

Selskapets formål er å tilby aksjonærene henholdsvis bolig og butikklokale i: Grefsenveien 5 A, B og C, Hans Nielsens Hauges gate 4, 6, 8, 10,12,14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28 og 30, Borger Withs gate 2, 4, 6 og 8, og Brettevilles gate 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25 og 27 i Oslo.

1.2 Ansvarsbegrensning

Aksjeeierne hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være aksjeeier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en aksjeeier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Aksjer, aksjeeiere og eierskifte

2.1 Aksjer

Selskapets aksjekapital er kr 454 800, kroner firehundreogfemtifiretusenåttehundre, fordelt på 4548 aksjer á kr 100.

Flere personer kan eie aksjer sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye aksjeeiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til selskapet, skal godkjenning regnes for å være gitt.

3 Utøvelse av boretten

3.1 Aksjeeierens rett til bruk

Hver aksjepost gir borett, altså enerett til bruk av en bolig/butikk i selskapet, og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

Aksjonær som innehar 10 aksjer har rett og plikt til bruk av en leilighet på 1 vær., kjøkken m.v. Aksjonær som innehar 16 aksjer har rett og plikt til bruk av en leilighet på 2. vær., kjøkken m.v. Aksjonær som innehar 40 eller 10 aksjer har rett og plikt til bruk av butikklokale

3.2 Aksjeeiers død

Dør en aksjeeier, gis dødsboet melding om at aksjeposten med tilhørende borett må overdras til en person som kan godkjennes av styret innen 6 måneder. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Det samme gjelder hvis en aksjonær ikke bor i eiendommen, eller endelig har tapt sin rett til å bo der. Styret kan forlenge fristen.

Hvis 6 månedersfristen ovenfor ikke overholdes, har selskapet rett til å utpeke en ny aksjeeier. Overdragelsessummen skal tilsvare boligens eller butikklokalets markedsverdi.

3.3 Overlating av bruk til andre

En aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom aksjeeieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren 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 aksjeeier.

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

- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- 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 selskapet ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til selskapet, er brukeren å anse som godkjent.

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Aksjeeierens bruk

Aksjeeieren 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 aksjeeiere. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en aksjeeier 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.

4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

Aksjeeieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (aksjeeieren har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, 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.

Ny eier av aksje har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige aksjeeier.

Dersom det foreligger uaktsomhet, er aksjonærene pliktig til å betale egenandelen ved skader som boligselskapets forsikringsselskap dekker.

4.3 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

Aksjeeieren 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 aksjeeier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av aksjeeieren selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

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

Felleskostnadene skal fordeles mellom aksjeeierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av de opprinnelige vedtekter/leiekontrakter/selskapsavtaler, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de aksjeeiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte aksjeeier, eller etter forbruk.

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

5.2 Panterett

Selskapet har lovbestemt panterett i aksjene med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet. 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, eller tidligere dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en aksjeeier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjeeieren å selge aksjen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at aksjen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 6.2 Fravikelse

Oppfører en aksjeeier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling og styre

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller aksjeeiere som representerer minst ti prosent av aksjekapitalen skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamling blir avholdt innen en måned etter at krav om det er fremsatt.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver aksje har en stemme, med mindre annet følger av lov eller vedtektene.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, og har rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Aksjeeiere 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.

Akseeier har rett til å ta med en rådgiver, og gi denne talerett.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til alle aksjeeiere med kjent adresse med varsel på minst en uke. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamling som det er meldt skriftlig ifra om til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkalling allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

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

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest en uke før generalforsamlingen sendes til alle aksjeeiere med kjent adresse.

7.6 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

7.7 Møteledelse, stemmerett, flertallskrav og protokoll

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

Hver aksje gir en stemme.

Alle saker avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, med unntak av de vedtak som følger av aksjeloven av 13 juni nr 44 1997 (§§ 5-18, 5-19 og 5-20) eller disse vedtektene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett.

Beslutning om å endre vedtektene treffes av generalforsamlingen, hvis ikke noe annet er fastsatt i lov. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredeler så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll for generalforsamlingen. I protokollen skal generalforsamlingens beslutninger inntas med angivelse av utfallet av avstemningene. Fortegnelse over de møtende skal inntas i eller vedlegges protokollen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én annen person valgt av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjonærene og oppevares på betryggende måte.

Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

7.8 Styremedlemmer

Selskapets styre skal velges blant aksjeeierne og aksjeeiernes ektefeller, og bestå av 5 medlemmer, hvorav en skal være leder. Det velges 2 varamedlemmer til styret. Lederen velges særskilt. Alle styremedlemmer velges for 2 år av gangen, dog slik at minst ett medlem trer ut hvert år, eventuelt ved loddtrekning. Varamedlemmer velges for ett år av gangen.

Over styrets forhandlinger føres protokoller som underskrives av møtende styremedlemmer. Ingen beslutning er gyldig uten at den er protokollert og protokollen er underskrevet.

Styrets leder og ett av styremedlemmene tegner selskapets firma. Styret skal ansette forretningsfører og bestemme dennes godtgjørelse

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Forvaltningen av selskapet hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal i nødvendig utstrekning fastsette planer og budsjetter for selskapets virksomhet. Styret kan også fastsette retningslinjer for virksomheten. Styret skal holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. Styret iverksetter de undersøkelser det finner nødvendig for å kunne utføre sine oppgaver. Styret skal iverksette slike undersøkelser dersom dette kreves av ett eller flere av styremedlemmene.

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

7.10 Styrets saksbehandling

Styret skal behandle saker i møte, med mindre styrets leder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen betryggende måte. Årsregnskap og årsberetning skal behandles i møte.

Styrets leder skal sørge for at styremedlemmene så vidt mulig kan delta i en samlet behandling av saker som behandles uten møte. Styremedlemmene og forretningsfører kan kreve møtebehandling. Styrebehandlingen ledes av styrelederen. Deltar ikke styrelederen, velger styret en leder for styrebehandlingen. Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene og daglig leder kan kreve at styret behandler bestemte saker.

Styret kan treffe beslutning når mer enn halvdelen av medlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen, om ikke strengere krav er fastsatt i vedtektene. Styret kan likevel ikke treffe beslutning uten at alle styremedlemmene så vidt mulig er gitt anledning til å delta i behandlingen av saken. Har noen forfall og det finnes varamedlem, skal varamedlemmet innkalles.

En beslutning av styret krever at flertallet av de styremedlemmer som deltar i behandlingen av en sak, har stemt for. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som har stemt for et forslag som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre mer enn en tredel av samtlige styremedlemmer. Strengere stemmeregler kan fastsettes i vedtektene.

7.11 Styrets årsberetning

I årsberetningen skal det gis opplysninger om forhold som er viktige for å bedømme selskapets stilling og resultat av virksomheten og som ikke fremgår av resultatregnskap og balanse, samt andre forhold av vesentlig betydning for selskapet, selv om de er inntrådt etter regnskapsårets slutt.

Hvis det er skjedd endringer i lånerenter eller lånebetingelser, eller hvis lån er avtalt eller oppsagt, skal det redegjøres for dette med styrets bedømmelse av hvilken betydning dette kan få for selskapet og aksjonærene. Det skal også spesielt redegjøres for større utførte, bestilte eller påtenkte vedlikeholdsarbeider eller nyervervelser.

Videre skal det i årsberetningen inntas oppgave over antallet omsatte aksjeposter.

Antallet aksjonærer som ikke bor i eiendommen og antall leiligheter hvor fremleieadgang er meddelt, skal oppgis i årsberetningen.

7.12 Forretningsfører

Selskapet skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.13 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Det samme gjelder for daglig leder.

Et styremedlem eller forretningsfører må heller ikke delta i en sak om lån eller annen kreditt til seg selv eller om sikkerhetsstillelse for egen gjeld

8 Revisjon

8.1 Revisjon

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

HUSORDENSREGLER

FOR

FOLKVANG BOLIGSELSKAP AS

Vedtatt på ordinært generalforsamling 13.05.02
Endret på ordinær generalforsamling 23.05.06, 10.05.07, 08.05.12, 14.05.13, 07.05.14 og 27.04.2022

Aksjonærene plikter å overholde følgende husordensregler:

1. Orden og bruk av leilighet

1.1 Rotid
Det skal være ro i gården, herunder i leilighetene og fellesarealene, fra kl. 23.00 til 06.00.

Banking, støyende vedlikeholdsarbeider, musikkøvelser eller lignende aktiviteter skal ikke finne sted etter kl. 22.00 på hverdager og før kl. 10.00 eller etter kl. 19.00 på lør- , søn-, hellig- og høytidsdager.

Også utenom de angitte tider bør det utvises hensyn, slik at støyende aktiviteter til minst mulig grad er til sjenanse for andre beboere.

1.2 Husdyrhold
Beboere kan eie en stk hund eller en stk innekatt, så lenge det ikke er en støybelastning, ulempe eller sjenanse for andre beboere.

1.3 Nabovarsel
Dersom det ved bestemte anledninger skal drives støyende arbeid, selskapeligheter eller lignende, skal det henges opp nabovarsel minimum 3 dager i forveien.

2. Orden og bruk av balkonger

Balkonger eller vinduer skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær.

Aksjonærene plikter å fjerne snø og is fra egen balkong.

3. Orden og bruk av innvendige fellesarealer

3.1 Dører
Felles inngangsdør og dør til boder og andre fellesarealer skal alltid holdes låst.

3.2 Trapperom og ganger
Det er ikke tillatt å plassere eller oppbevare gjenstander i trapperom eller ganger (for eksempel barnevogner, sko, søppel, sykler og lignende). Om noe blir plassert her, vil gjenstandene bli fjernet.

Trapperom skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy.

3.3 Vaskerier og tørkeplasser
Styret kan sette opp instruks vedrørende bruk av vaskerier og tørkeplasser, se oppslag i vaskeriene.

3.4 Søppelrom
Avfall sorteres i de respektive kildesorteringsposene, og pakkes behørig inn før det legges i beholderne i søppelrommet. Søl omkring søppelbeholderne må unngås.

Det er kun vanlig husholdningsavfall som kan legges i beholderne i søppelrommet. Papir, glass og metall skal sorteres i egne duner.

3.5 Diverse
Aksjonærene plikter å slukke lyset etter seg i fellesrom som fellesvaskeri og boder.

Bruk av levende lys eller fyrstikker er forbudt i fellesrom og boder.

Det er ikke tillatt å lufte gjennom leilighetenes inngangsdører.

3.6 Renhold og vedlikehold
Dersom beboers oppussing eller bruk forårsaker mer slitasje, støv og skitt enn normalt, er beboer selv ansvarlig for at dette utbedres og rengjøres.

4. Orden og bruk av utvendige fellesarealer

4.1 Biler, motorsykler og mopeder
Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på gårdsplassen, i stikkveiene eller på plenen.

Mopeder kan parkeres i sykkelbodene dersom de trilles ut og inn av gårdsrommet.

4.2 Ballspill
Ballspill er ikke tillatt i bakgårdene eller på gårdsplassen.

4.3 Diverse
Beplantning og plener skal behandles med forsiktighet.

Foring av fugler er ikke tillatt da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

5. Ansvarsbestemmelser

Aksjonærene blir erstatningspliktige for skade som oppstår som følge av uaktsomme brudd på husordensreglene, eller annen mangel på aktsomhet. Aksjonærene er også ansvarlige for at husordensreglene blir overholdt av andre personer, herunder fremleietakere, som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

6. Generelt

Skilt, plakater, antenner, flaggstenger, markiser etc. kan kun settes opp etter skriftlig godkjennelse fra styret.

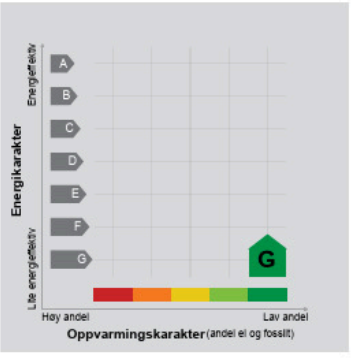
Meldinger fra styret ved rundskriv, oppslag eller lignende gjelder på samme måte som husordensreglementet.

Beboerne plikter ellers å utvise godt naboskap.

Henvendelser til styret i anledning husordensreglene skal skje skriftlig.

ENERGIATTEST

Adresse	Brettevilles gate 7
Postnummer	0481
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	224
Bruksnummer	68
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80550677
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-88243
Dato	06.03.2025



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.enova.no/energimerking.

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)

- **Etterisolering av yttervegg**
- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1933
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	50
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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

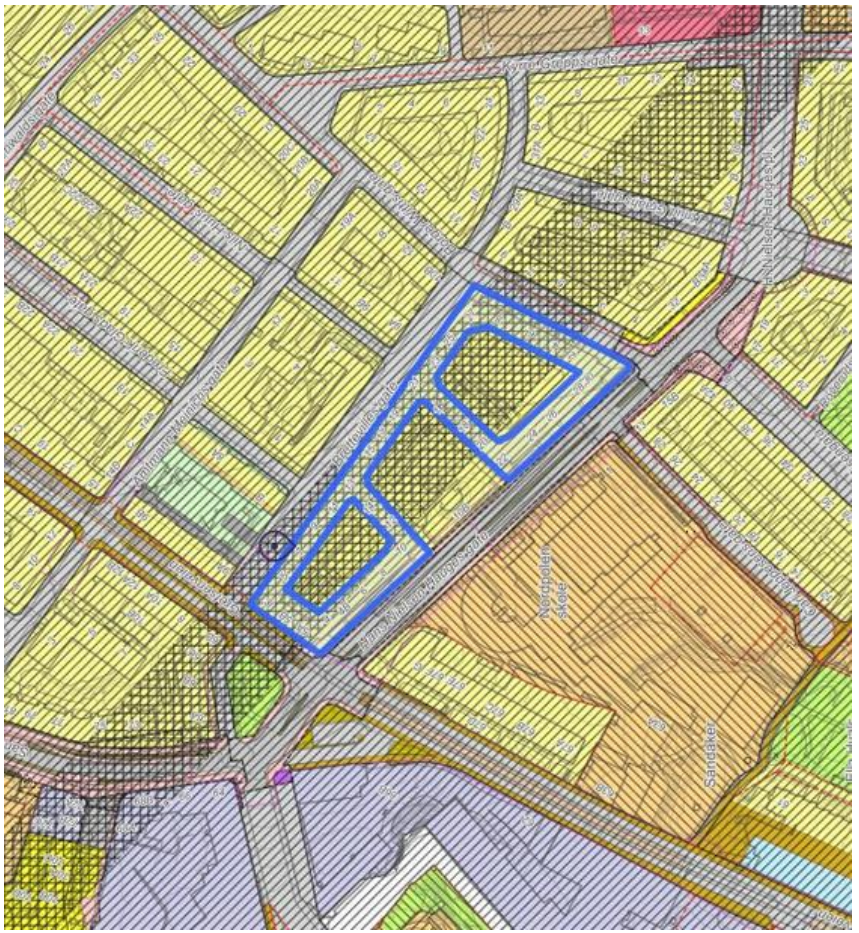
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

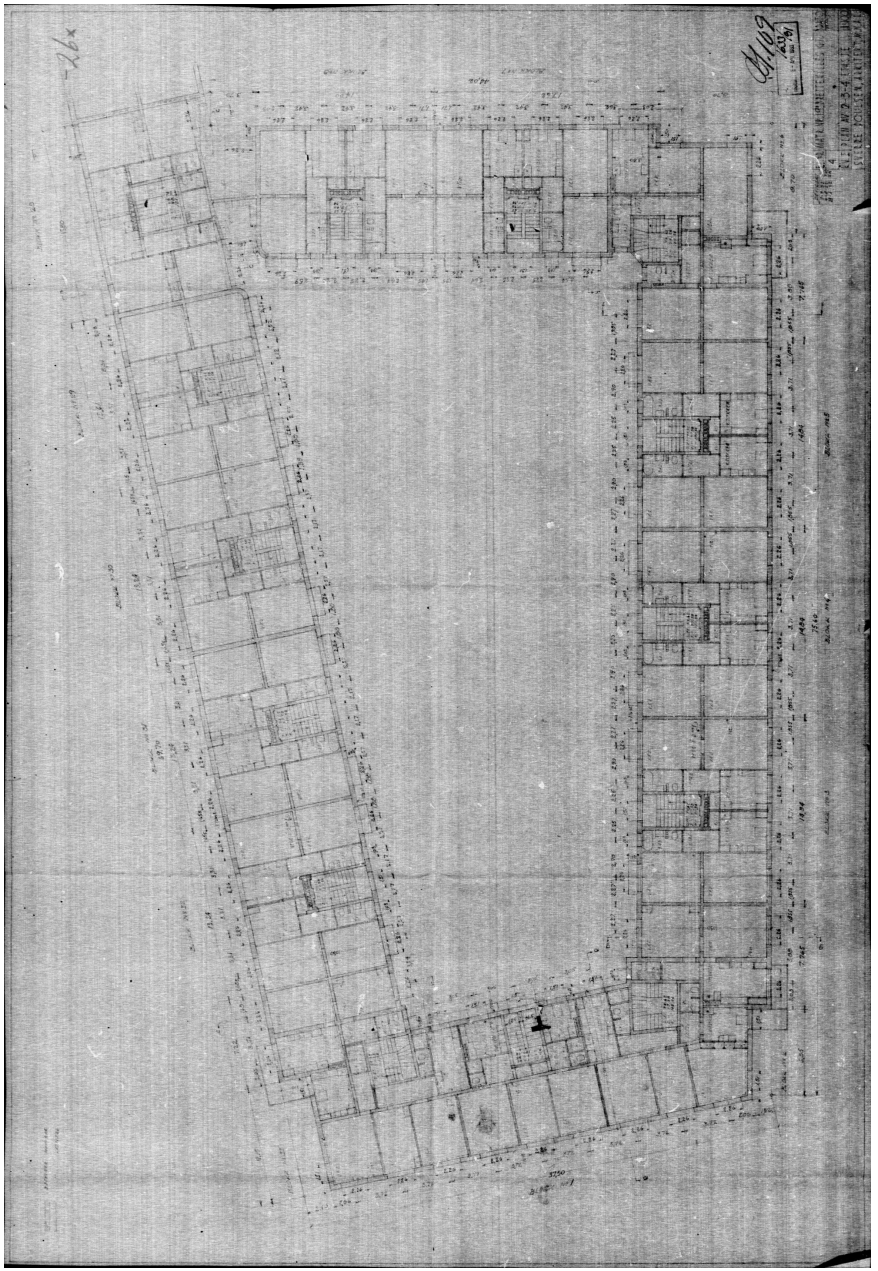
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

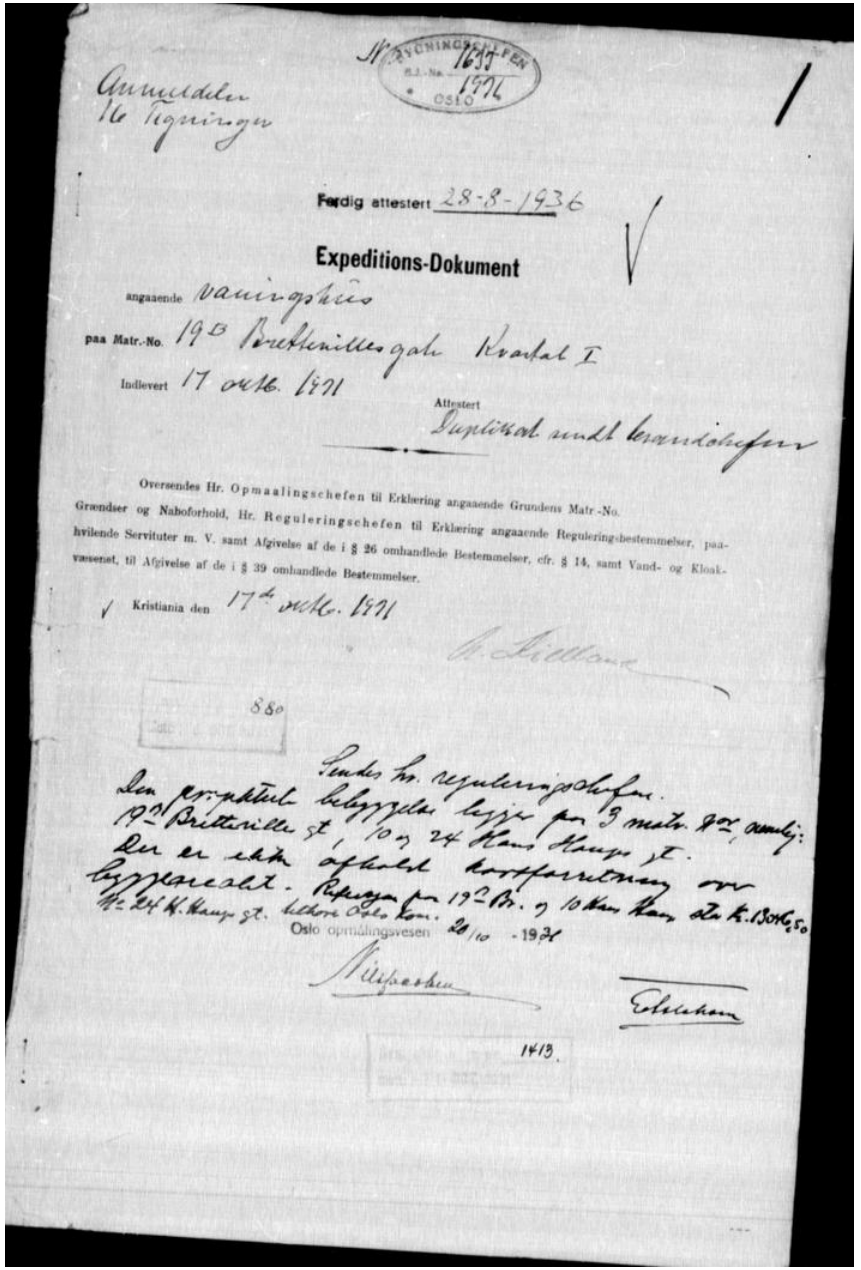
Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.


Nordpolen
skole
Sandaker





Anmeldelse
fr bygninger

1

Ferdig attestert 28-8-1936

Expeditions-Dokument

angaaende Vaningshus

paa Matr.-No. 19B Brettevilles gate Kvartal I

Indlevert 17 okte. 1931

Attestert
Duplikat mott brandchefen

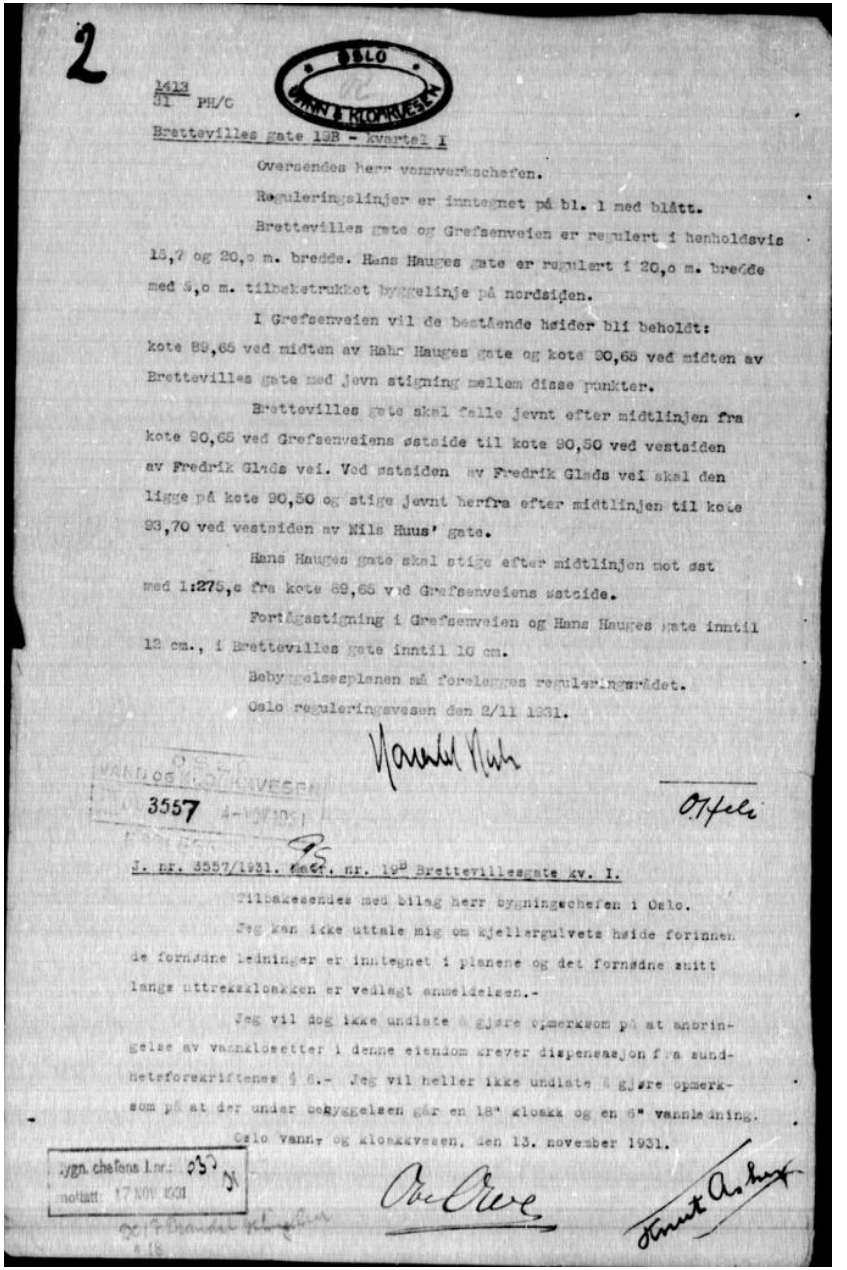
Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Regulerings-bestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 17de okte. 1931

880

Sendes hr. reguleringschefen.
Den projekterte bebyggelse ligger paa 3 matr. nr.er nemlig:
19=21 Brettevilles gt. 10 og 24 Hans Hauges gt.
Der er ikke opført kontraktmæssig over
bygningsalt. Rapport paa 19=21 Br. og 10 Hans Hauges gt. 24 H. Haugs gt. tilhører Oslo kommune.
Oslo opmålingsvesen 20/10 - 1931

1413.



2

1413
31 PH/C

OSLO VANN- & KLOAKVESEN

Brettevilles gate 19B - kvartal I

Overøndes herr vannverkschefen.

Reguleringslinjer er inntegnet på bl. 1 med blått.

Brettevilles gate og Grefsenveien er regulert i henholdsvis 15,7 og 20,0 m. bredde. Hans Hauges gate er regulert i 20,0 m. bredde med 5,0 m. tilbaketrukket byggelinje på nordsiden.

I Grefsenveien vil de bestående høider bli beholdt: kote 89,65 ved midten av Hahr Haugs gate og kote 90,65 ved midten av Brettevilles gate med jevn stigning mellem disse punkter.

Brettevilles gate skal falle jevnt efter midtlinjen fra kote 90,65 ved Grefsenveiens østside til kote 90,50 ved vestsiden av Fredrik Glads vei. Ved østsiden av Fredrik Glads vei skal den ligge på kote 90,50 og stige jevnt herfra efter midtlinjen til kote 93,70 ved vestsiden av Nils Huus' gate.

Hans Haugs gate skal stige efter midtlinjen mot øst med 1:275,0 fra kote 89,65 ved Grefsenveiens østside.

Fortågstigning i Grefsenveien og Hans Haugs gate inntil 12 cm., i Brettevilles gate inntil 10 cm.

Bebyggelsesplanen må forelegges reguleringsrådet.

Oslo reguleringsvesen den 2/11 1931.

Harald Hals

Offeli

OSLO VANN- & KLOAKVESEN
3557

J. nr. 3557/1931. Matr. nr. 19B Brettevillesgate kv. I.

Tilbakesendes med bilag herr bygningschefen i Oslo.

Jeg kan ikke uttale mig om kjellergulvets høide forinnen de fornødne ledninger er inntegnet i planene og det fornødne snitt langs uttrekkskloakken er vedlagt anmeldelsen.-

Jeg vil dog ikke undlate å gjøre opmerksom på at anbringelse av vannklosetter i denne eiendom krever dispensasjon fra sundhetsforskriftenes § 6.- Jeg vil heller ikke undlate å gjøre opmerksom på at der under bebyggelsen går en 18" kloakk og en 6" vannledning.

Oslo vann- og kloakkvesen, den 13. november 1931.

Bygn. chefens l.nr. 030
motatt 17 NOV 1931

Ole Olsen

Arnt Aasheim

3

Overrendes hr. brandsjefen i anl. bl. 18.
Oslo 18/11 31
O.Skinnagnus.

1633/31

Tilbakesendes herr Bygningschefen.

Anmeldelsen bl. 18 anbefales på de av brandstyret den 12. ds. opstilte betingelser (bl. 17).

Oslo Brandvesen den 20. november 1931.

G. Brackbakken.

Bygn. chefens kont.
mottatt 21 NOV. 1931

Overrendes Oslo helseråd.
Oslo 21/11.31
O.Skinnagnus

SB/VN.

Ad: 19b Brettevillesgt. kvt. I.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Dispensasjon fra bygningslovens §§ 71^2 og 74^1 anbefales innvilget.

Hertil er innkommet foramdret plan ved gjennemkjørsel bl. 19 og 20 som vedlegges.

Balkongene må ikke være bredere enn 0.65 m. utvendig. Gulv i værelser over portrum må gjøres dobbelt med luftrum mellem begge gulv og således at de yder full beskyttelse mot kulde.

De gjeldende regler for innredning av W.C. rum må følges undtatt kravet om direkte lys for de innvendige rums vedkommende. Disse siste må skaffes frisklufttilførsel.

Entreene må få tilstrekkelig ventilasjon. Der må borres huller nederst i dørene til W.C. hvis entreene ikke får særskilt avtrekk.

Alle kott må ventileres.

Badegulvene må ha godt fall til sluk så vann ikke strømmer inn til W.C.

Overlystrappene må ventileres øverst.

Fyrrummene må få særskilt avtrekk og frisklufttilførsel.

Opmerksomheten henledes på vedlagte skjema for isolasjon m.m. Butikkenes bruk må anmeldes.

Forøvrig må bygningslovens bestemmelser følges.

Bygn. chefens kont.
mottatt 5 - DEC. 1931

Oslo helseråd den 2. desember 1931.

Odd Schmidt

Sigurd Bay

4

N.d. til innstilling
Oslo 8/12 31
O.Skinnagnus

1633/31

Overrendes Oslo reguleringsråd i anl. godkjennelse av bebyggelsesplanen.
Oslo 10/12.31
O.Skinnagnus

1691

1691/31 OH/O

Brettevilles gt. 19B, kv.I

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Reguleringsrådet fattet den 10/11 1931 sådan beslutning:

"Bebyggelsesplanen godkjennes i det vesentlige.

Dispensasjon fra bygningslovens § 66 anbefales.

Hjørnelosninger godkjennes under forutsetning av at fasadene godkjennes."

Utskrift av reguleringsrådets forhandlingsprotokoll samt reguleringschefens skrivelse av 6/11 1931 vedlegges.

Oslo reguleringsvesen den 12/12 1931.

Bygn. chefens kont.
mottatt 14 DEC. 1931

N.d. til innstilling
Oslo 15/12.31
O.Skinnagnus

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: 29-0081/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Brettevilles gate 7 0481 OSLO

Betegnelse: Gnr 224, bnr 68 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