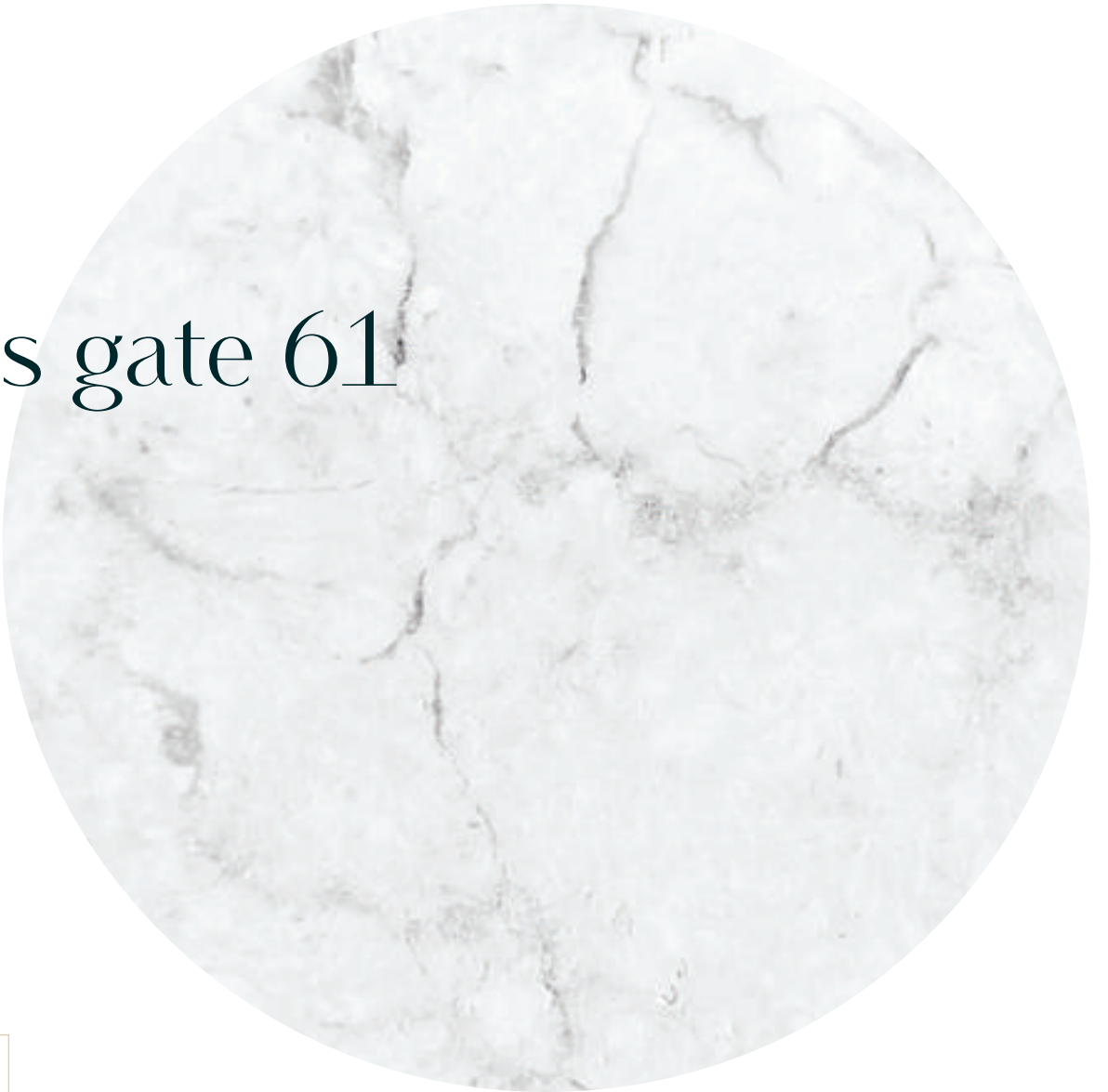


Jens Bjelkes gate 61



Velkommen til

Jens Bjelkes gate 61



Salgsoppgaven produsert 16. april 2025

TØYEN

Moderne 3-R hjørneleilighet over 2 plan fra 2014 | Solrik balkong | Fjernvarme | Felles takterrasse | Sentralt på Tøyen

Prisantydning	7 100 000,-
Fellesgjeld	152 322,-
Omkostninger	182 650,-
Totalpris	7 434 972,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 667,-
BRA-i	89 kvm
Totalt BRA	94 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2014

Megler	Silje Marie Johansen
Telefon	452 39 084
E-post	s.johansen@nordvikbolig.no

Megler 2	Bjørnar Hagerup Nilssen
Telefon	466 61 850
E-post	b.nilssen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Silje M. Johansen har gleden av presentere Jens Bjelkes gate 61!

En moderne 3-roms hjørneleilighet over 2 plan fra 2014. Boligen går over to plan med god takhøyde, romslig planløsning og masse naturlig lys. Boligen har to separate innganger – én i hver etasje – noe som gir en rekkehusfølelse midt i bykjernen.

Leiligheten har attraktiv og sentrumsnær beliggenhet på populære Tøyen, med gåavstand til kollektivtrafikk, grønne parker og koselige kafeer og spisesteder.

Kort fortalt:

- Sydøstvendt balkong på 7m²
- Nymalt i 2025
- Balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme
- Fjernvarme og varmtvann
- Allsidige planløsningen, perfekt for barnefamilier eller venneparet
- Gangavstand til Tøyenparken, nye Tøyenbadet og Botanisk hage
- Kort veil til buss og T-bane

Arealer og innhold

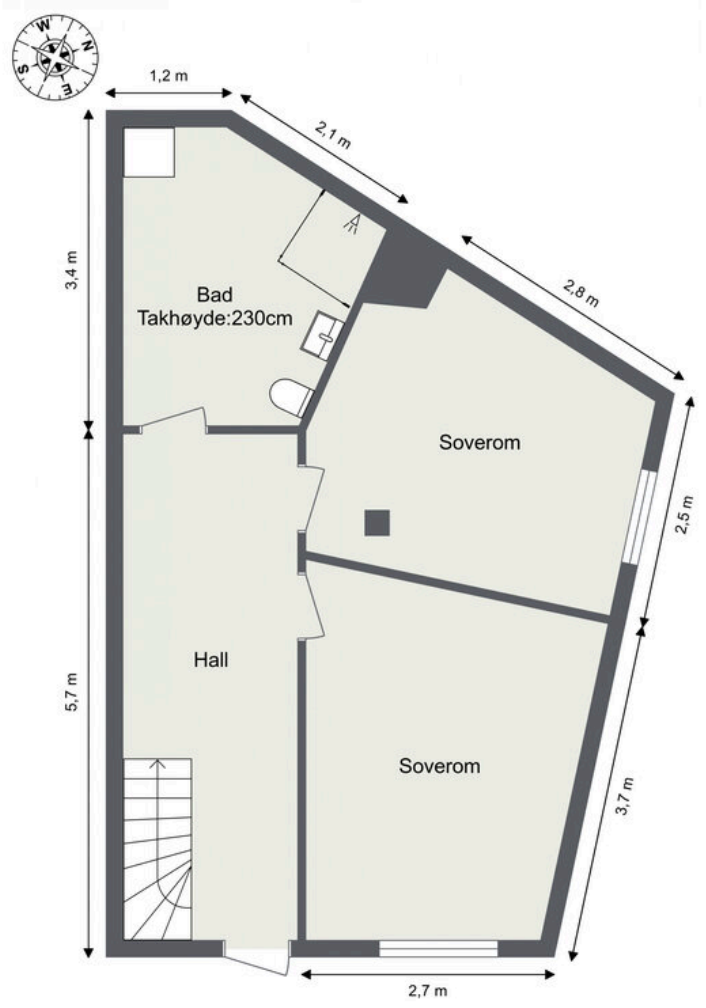
BRA-i:	89 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	94 kvm
TBA:	7 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Hall m/trapp, bad og to soverom
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod i fellesareal
Total BRA: 49 kvm.

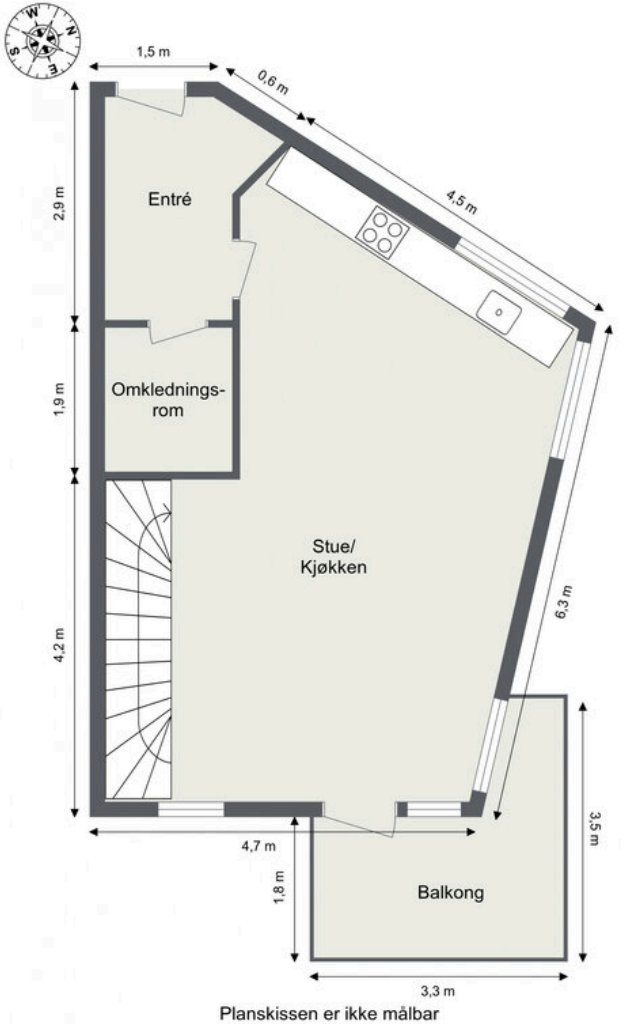
2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Entré, stue/kjøkken og omkledningsrom
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 7 kvm. Sydøstvendt balkong

Jens Bjelkes gate 61
1. Etasje (gulvareal)



Planskissen er ikke målbar
Avvik kan forekomme

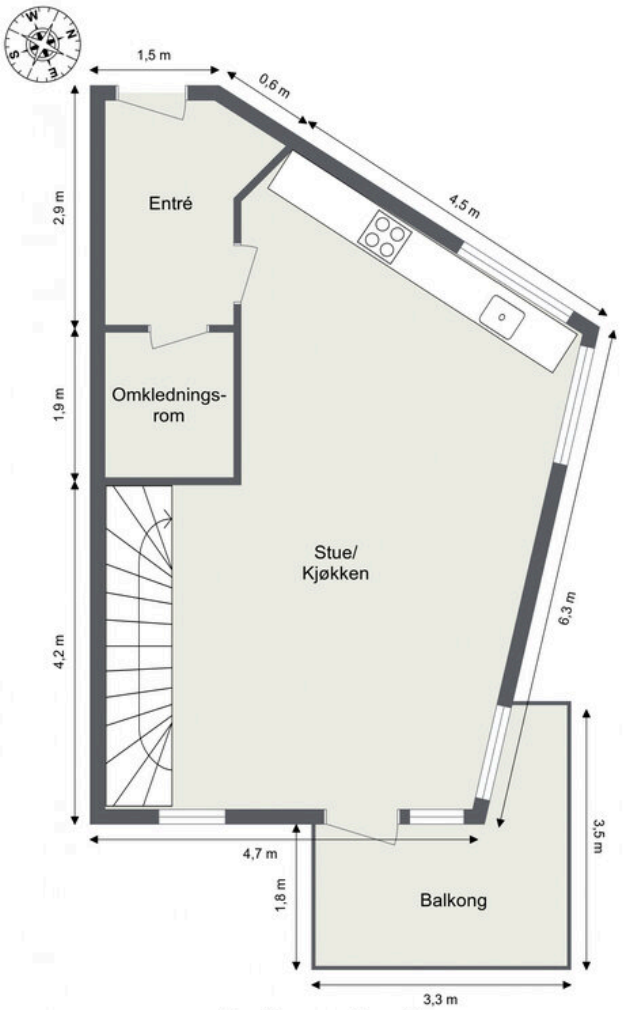
Jens Bjelkes gate 61
2. Etasje (gulvareal)



Planskissen er ikke målbar
Avvik kan forekomme


2. etasje

Jens Bjelkes gate 61
2. Etasje (gulvareal)



Planskissen er ikke målbar
Avvik kan forekomme















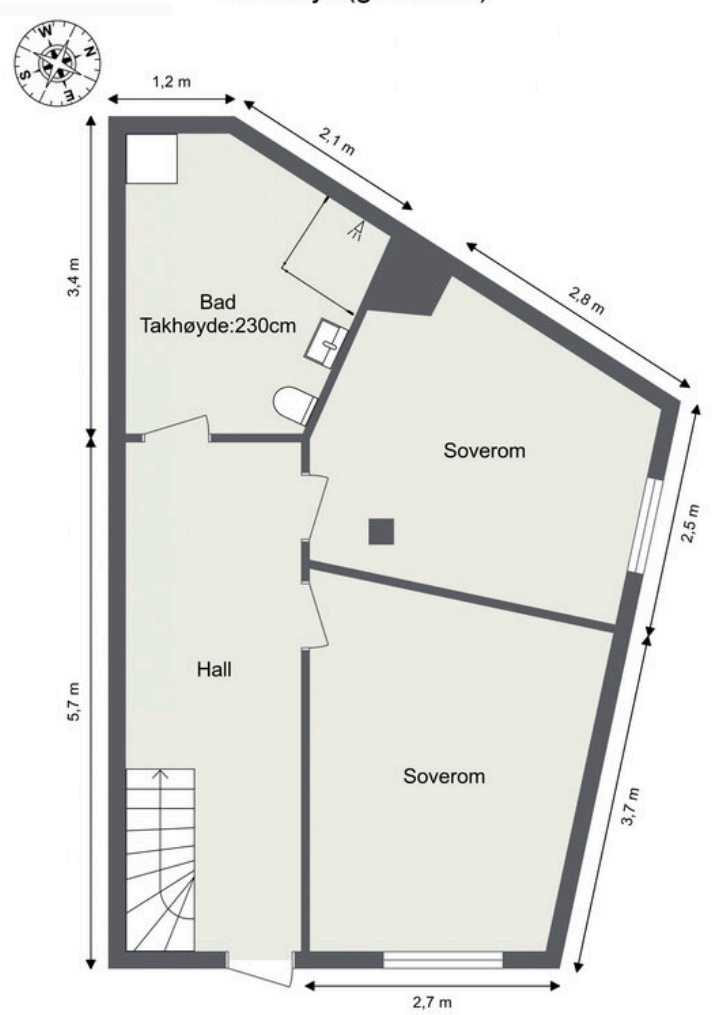







1. etasje

Jens Bjelkes gate 61
1. Etasje (gulvareal)



Planskissen er ikke målbar
Avvik kan forekomme






















joker

Informasjon

Jens Bjelkes gate 61

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0065/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Jens Bjelkes gate 61, 0650 OSLO
Gnr 231, bnr 28, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Elisabeth Irene Orøy
Kaja Marie Lindvik
Odd Egil Orøy

Kjøpesum og omkostninger
7 100 000,- (Prisantydning)
152 322,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 252 322,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
181 300,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
182 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
195 350,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 434 972,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 447 672,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2014

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 89 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 94 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Hall m/trapp, bad og to soverom
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod i fellesareal
Total BRA: 49 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Entré, stue/kjøkken og omkledningsrom
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 7 kvm. Sydøstvendt balkong

Solforhold

Selger opplyser at fra april - september er det sol fra kl. 07 - 08 på morgenen, og igjen fra kl. 10:30 til kl. 15:30. I juni, juli og august er det derimot sol på balkongen helt til kl. 19 om kvelden.

Standard

2. etasje

Entré – Velkommen inn!
Lys og innbydende entré med god plass til å henge opp yttertøy og sette fra seg sko. Her har du også en innvendig bod for ekstra lagringsplass. Entréen har praktisk flislagt gulv. Boligen har to separate innganger – én i hver etasje – noe som gir en rekkehusfølelse midt i bykjernen.

Stue
Hyggelig og lys stue med store vindusflater. Stuen og kjøkkenet er utformet i en åpen og sosial løsning, noe som skaper et flott oppholdsrom. Rommet har gode innredningsmuligheter med plass til sofagruppe, spisebord og annet ønsket møblement. Rommets plassering på byggets hjørne gir en vegg med ekstra vinduer, noe som bidrar til en lys og luftig romfølelse.

Fra stuen er det utgang til en flott sørøstvendt balkong på ca. 7 m^2. Balkongen ligger fint til på byggets hjørne, med flere soner og gode innredningsmuligheter. Herfra har man hyggelig utsikt mot borettslagets opparbeidede bakgård.

Kjøkken
Stilrent og moderne kjøkken med svært praktisk utforming og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen består av hvite, slette fronter, fliser på bakveggen og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt plass til frittstående kjøl-/fryseskap som medfølger. Det er kjøkkenventilator over stekesonen med avtrekk til ventilasjonskanal.

1. etasje

Entré/gang
Innbydende entré/gang med gode oppbevaringsmuligheter i skyvedørsgarderobe. Entréen gir et svært godt førsteinntrykk av boligen.

Soverom
Leiligheten har to gode soverom i første etasje. Begge rommene er av god størrelse, med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Rommene er malt i lune og behagelige farger.

Bad
Stort bad fra byggeåret. Badet har flislagte overflater, elektrisk gulvvarme og downlights i taket. Innredningen består av nedfelt servant med underskap, speil med integrert lys, vegghengt toalett og dusjhjørne. Det er opplegg for både

vaskemaskin og tørketrommel, som medfølger. Badet har balansert ventilasjon med avtrekk.

INNVENDIG OVERFLATER
Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Boligen har malt tretrapp med eiketrinn.

Parkering

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

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

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

Modernisering og påkostninger

- Vegger er nymalt i april 2025. Ovnen er fra desember 2023.

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?
Nei, badet er originalt fra byggeåret 2014.

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: Techem. Det er lagt til individuelle målere i hver seksjon/leilighet, for å måle nøyaktig forbruk. Det gjelder all vann, inkl. vannbåren varme i gulv.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har bygd inneboden. Tidligere var dette en del av kjøkkenet/stua.

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

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? Da vi kjøpte leiligheten i 2023 var inneareal 89 kvm og 7 kvm balkong.

Bygningssakkyndig

Ole Bjørn Mofossbakke Stavern taksering

Byggemåte

Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Byggemåte:
Leilighet med 2 etasjer i bygning oppført i 2014. Bygningen er bygget opp med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål og trekonstruksjon forblendet med pussede og malte overflater.
Leiligheten har vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2013. Inngangsdør i brannklasse B30.
Balkongdører med trelags isolerglass fra 2013. Sydøstvendt balkong i betong fra stue/kjøkken på ca. 7m2.

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 > Radon:
Det er ikke kjent om bygningen er oppført med radonsperre.
Tiltak: Det bør innhentes informasjon om bygningen er oppført med radonsperre eller ikke, eventuelt foreta en radonmåling.

Innvendig > Innvendige trapper:
-Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
-Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Dagens krav til åpninger mellom trinn er 10cm. De ble målt til ca. 15cm på befaringsdagen.
Tiltak:
-Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
-Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger

Våtrom > Overflater gulv:
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning:
Det er påvist svelling i underkant av baderomsinnredningen.
Tiltak: Lokal utbedring må utføres.

Våtrom > Ventilasjon:
-Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Det bør være en spalte på over 10mm i bunn av dør.
Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Det ble ikke fremvist samsvarserklæring på det elektriske anlegget for takstmannen på befaringsdagen. Det anbefales utvidet kontroll av det elektriske anlegget da det har mangelfull dokumentasjon og ingen kjent kontroll de siste

fem år.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg.
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie.
Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Veggmontert hylle i stua.
- Gardinen på det minste soverommet.
- Alle garderobeskap

Følgende medfølger:
Vaskemaskin, tørketrommel, kjøleskap, alle lamper, og gardinstenger.
Garderobeoppsettet i inneboden følger også med.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - grønn
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før salgsavtale er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

- Leiligheten har vannbåren varme.
- Varmtvann (forbruksvann) leveres via fyrsentralen/fellesanlegg
- Leiligheten har balansert ventilasjon.
- Elektrisk anlegg med automatsikringer
- Leiligheten har røykvarsler i hver etasje og et pulverapparat på 6 liter fra 2020.
- Leiligheten har også sprinkleranlegg.

Informasjon om strømforbruk

Oppvarming og varmt tappevann, faktureres etterskuddsvis pr mnd iht bruk og vil variere etter forbruk.

Selger opplyser at strømforbruket ligger på ca. 2.500 kr/måned på vinteren og ca. 650 kr/måned på sommeren. Nettleien kommer i tillegg på ca. 200-300 kr/måned og varierer med årstidene.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Boligselskapet har inngått avtale med EcoGuard om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til oppvarming og varmt tappevann, faktureres månedlig via felleskostnadene og vil variere etter forbruk.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 667,- pr. mnd.
Inkluderer: De totale felleskostnader pr. 11.04.25 utgjør kr. 4.667,00,-
Herav:
-Felleskost dr. bolig: 3.788,-
-Internett: 199,-
-Felleskost admin: 680,-

Felleskostnadene inkluderer internett, vaktmestertjeneste, trappevask, kommunale avgifter, renter og avdrag, felles bygningforsikring, forretningsførsel, styrehonoar.

I tillegg kommer kostnader knyttet til oppvarming og varmt tappevann, faktureres månedlig via felleskostnadene og vil variere etter forbruk.

Boligselskapet har inngått avtale med EcoGuard om månedlig energiavregning. *Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostandene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 665 000,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 660 000,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Det er kollektiv avtalen hvor bredbånd inkluderer som en del av felleskostnadene, mens TV-tjenester eventuelt bestilles direkte av den enkelte.

Sameiet

Navn og orgnr.

Gamle Margarinfabrikken Sameie, orgnr. 913 836 820

Om sameiet

Gamle Margarinfabrikken Sameie er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr 231 bnr 28 i Oslo kommune, med påstående bebyggelse og anlegg.

Jens Bjelkes gate 59, 61 - seksjonsnr. 3-8, 11-35- Boligseksjonene
Jens Bjelkes gate 57 - seksjonsnr. 1 -Næringsseksjon I (forretning)
Borggata 11 - seksjonsnr. 2 -Næringsseksjon II (forsamling)
Borggata 9 - seksjonsnr. 9 - Garasjeseksjonen (parkering)
Borggata 7-9 - seksjonsnr. 10 - Kulturseksjonen (kultur/undervisning/ forretning/bevertning)

Til hver Boligseksjon hører eksklusiv bruksrett til én nummerert bod i Fellesareal i 1. etasje.

Styret har inngått ny vaktmesteravtale med Gamle Oslo Servicesentral

Parkering:
Det er ikke gjesteparkering i garasjeanlegget. Parkering gjelder kun beboere som har kjøpt parkeringsplass(er). Gjester må derfor henvises til parkeringsplasser utenfor garasjeanlegget.

Styrets arbeid i 2023:
Ny port og gjerde
Det største og mest omfattende prosjektet er ny glassport og gjerde som ble satt opp i 2023. Det ble etablert et nytt og oppgradert inngangsparti med brostein, beplantning, vannhåndtering og føringskabler for vanning. Hovedmålet var å etablere et innbydende og trygd inngangsparti og forhindre at gjenger samler seg i området. Endringene har så langt hatt en svært positiv effekt. Totalkostnader ca. 1,9 MNOK.

Gravearbeider i bakgården
Gjennom hele sommeren ble det gjennomført omfattende gravearbeider med tunge maskiner i bakgården for å drenere og sikre nedre del av bygget (kultur) mot lekkasjer og vann som trenger inn i kjeller. Arbeidet ble utført og bekostet av seksjonseier i samråd med styret.

Reklamasjonsarbeider etter forliksavtale
29. september 2023 markerte vi at alle punktene i forliksavtalen var gjennomført i tråd med
avtalen. Siden har det dessverre vist seg at det igjen lekker vann fra atrium og ned i underliggende etasje, at det trekker inn vann i svalganger og at det fortsatt flasser av murpuss enkelte steder. Styret har reklamert på reklamasjonsarbeidene som ble utført og følger opp saken. Det betyr dessverre at det må utføres ytterligere arbeider før vi kan avslutte reklamasjonssaken.

Oppgradering av fjernvarmeanlegg
Utarbeidet anbudsdokument for å innhente tilbud på nødvendige oppgraderinger av fjernvarmeanlegget til en mer automatisert løsning med blant annet fjernstyring og alarmer. Det ble også satt i gang forberedelser for å få på plass individuelle målere for forbruk av fjernvarme og vann i alle leiligheter og seksjoner. Arbeidene vil bli gjennomført i 2024.

Diverse utbedringer
- Trappevange (maling, puss og blikk)
- Klatrewire i atrium
- Montert varselflagg (rasfare)

- Avløp varelevering Joker
- Montering av div oppheng og skap i vaktmesterboden

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 152 322,- pr. 11.04.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207993735
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,35%
Restsaldo 4.688.677,00
Innfrielsesdato: 30.09.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Sameiet besluttet i 2021 å ta opp lån for å finansiere reklamasjonssaken og diverse utbedringsprosjekter. Første del av lånet, 3 MNOK, ble utbetalt i 2022. Andre del av lånet, 2 MNOK, ble utbetalt i 2023. I 2022 ble det brukt 1,2 MNOK av lånet og i 2023 er det brukt nær 1,8 MNOK av lånet for å dekke ekstraordinære kostnader. Det gjenstår fortsatt flere store prosjekter som skal finansieres med dette lånet.

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 152 322,22,-, pr. dags dato.

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207993735
Restsaldo: 152.322,22,-
Kapitalkostnader: 1.283,90,-

Fellesformue

Kr 35 177,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 335 243,-

-Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og dette skyldes i hovedsak kapitalinnkreving som oppgjør av felleskostnader for 2022 med kroner 456 380,- samt økninger i felleskostnader som ikke er budsjettert (økte akontoinnkrevinger for fjernvarme).
- Økte kostnader skyldes i hovedsak ekstraordinære kostnader på kroner 1 764 875,- (utbedringsprosjekter, ny port, inngangsparti og fagkonsulenter i tilknytning tildette). Disse ekstraordinære kostnadene finansieres av lån.
- Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere renteøkninger enn
budsjettert.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 105 000,-

I tillegg til det ordinære budsjettet er det i 2024 lagt opp til en rekke prosjekter

som vil bli finansiert av lån tatt opp i OBOS-banken. Dette inkluderer blant annet oppgradering av fjernvarmeanlegget, montering av individuelle målere, ny «takterrasse på hooken» og andre nødvendige utbedringsarbeider.

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

Sameiet har egen vaktmestertjeneste, men styret forbeholder seg retten til å kalle inn til dugnad i spesielle tilfeller.

Dyrehold

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkassene (ikke i søppelbøtter på fellesområdet). Mating av fugler på terrasser og fellesområder frarådes.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. 821111

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 082 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

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

Jens Bjelkes gate 61 har en supersentral beliggenhet på Tøyen. Tøyen ligger i hjertet av Oslo med kort gangavstand til sentrum. Bydelen har de siste årene blitt svært attraktiv og livlig, med kort vei til "alt" man trenger i hverdagen.

Fra leiligheten er det gangavstand til Tøyen Torg med sine butikker, bibliotek, kaféer og utesteder. Det er heller ikke langt til Kampen med sine flotte grøntområder og koselige gater. Her har du kort vei til alt av fasiliteter og et meget godt kollektivtilbud med busslinjer og t-bane med tilgang til alle linjer. Tøyen Torg ligger bare 5 minutter gange unna, her kan du nyte koselige cafeèr, dagligvarebutikker, restauranter og frukt/grønnsaksbutikker. Det mange gode og spennende restauranter i nærheten som blant annet The Little Pickle og Postkontoret.

Det er flotte parker og turmuligheter i nærområdet, som Sommerfryd Hagen, Tøyenparken, Klosterenga, Kampen Park, Vålerengaparken og Botanisk Hage. I Tøyenparken kan du samle venner for koselig piknik, sole deg eller dra på gratis utekino. Botanisk Hage anbefales å besøke i mai når blomstene begynner å blomstre. Eller så kan du ta en løpetur opp til Ekebergrestauranten og se Oslos beste utsikt over byen og fjorden. Eller ta en gåtur langs Akerselva.

Det er heller ikke langt til Bjørvika, Grønland og Barcode med sitt yrende og spennende folkeliv, restauranter og gode serveringssteder. Sørenga også kort vei unna, her kan du nyte late sommerdager.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "Bruksendring fra lager til bolig med næring i 1. etasje" eiendommen datert 05.04.2022.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til forretning/bolig iht. reguleringsbestemmelse S-4515. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:

Jens Bjelkes gate 76 A - Fasade- og bruksendring - Saksnummer: 202457182
Mottatt sak: 11.06.2024
Status: Rammetillatelse gitt
Tiltaket omfatter bruksendring av felles bodareal og loftareal. Arealet innlemmes i eksisterende
bolig. I forbindelse med bruksendring søkes det om et takvindu. Tiltaket er allerede utført

Smedgata 27 - Oppføring av boligblokk - Bygg C - Saksnummer 202008741

Mottatt sak: 13.03.2020

Status: Igangsettingstillatelse gitt
Det er søkt om oppføring av et bolighus i fire etasjer på Enerhaugen i bydel Gamle Oslo. Bygget oppføres på en eiendom med eksisterende murbygg regulert til bevaring, blir oppført med teglfasader, flatt tak med takterrasse og takoppbygg. Tiltaket inngår i et prosjekt for eiendommen som også omfatter rehabilitering og ombygging av eksisterende bygg i Smedgata A og B, samt et nytt bolighus, bygg D, som sammenføyes med bygg A.

Smedgata 29 - Ombygging og fasadeendring av eksisterende bygg fra forretning og kontor til bolig og oppføring av tilbygg/nybygg - Bygg A og D - Tidligere adresse: Smedgata 25 A - Saksnummer: 202004557
Mottatt sak: 13.03.2020
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Smedgata 25 - Riving av bygg - Saksnummer: 202006115
Mottatt sak: 15.04.2020
Status: Igangsettingstillatelse gitt
Formålet med rivingen er å legge til rette for nybygg for boliger.

Pågående plansaker i området:
Saksnr: 202305104 - Åkebergveien 11 - Nytt Oslo fengsel på Grønland

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/231/28/4:
17.02.1920 - Dokumentnr: 901713 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.1953 - Dokumentnr: 414105 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.1994 - Dokumentnr: 3917 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. endring fra kantine til kafe`
Rettighetshaver: Mohammad Walayat
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.2001 - Dokumentnr: 30079 - Erklæring/avtale
Best. om areal avsatt til fellesområde.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.2004 - Dokumentnr: 54965 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.2004 - Dokumentnr: 54965 - Erklæring/avtale
Best om rettigheter og plikter til fellesareal.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:28

Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.2004 - Dokumentnr: 54965 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:619 Snr:1 TIL
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:619 Snr:141
Bruksrett til grunn for reaparasjon og vedlikehold
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.2004 - Dokumentnr: 54965 - Erklæring/avtale
Forbud mot innhegning
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2014 - Dokumentnr: 346157 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 894/70460

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Selger har observert skjeggkre i boligen. Selger har sett litt skjeggkre i inneboden.

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

Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt.

Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien, tilbyr en god og sikker sanering.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og

uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis

med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 59 218,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. -15 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Privatvisning er gratis) kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 108,-

Samlet skal selger betale kr. 133 516,- 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. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 22. april 2025

Megler

Silje Marie Johansen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45239084

Megler 2

Bjørnar Hagerup Nilssen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46661850

Meglerforetaket

Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

Vedlegg

Jens Bjelkes gate 61

Jens Bjelkes gate 61

Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 255 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	4 min 0.3 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	7 min 0.6 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	12 min 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	13 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	10 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	20 min 1.7 km

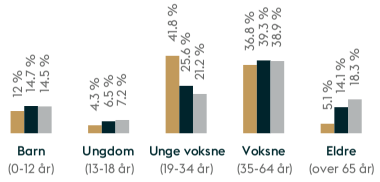
Offentlig transport

Tøyen skole Linje 5N, 60	4 min 0.3 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.4 km
Heimdalsgata Linje 17	13 min 1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 1.4 km

Barnehager

Min Árbi	4 min
Langleiken barnehage (1-5 år) 29 barn	4 min 0.3 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Tøyen/Nedre Kampen	4 857	2 218
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Kvalitet på skolene

Bra 54/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående
- Buss

Sport

Schubelersgate friområde balløp...	4 min
Tøyen skole	4 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	4 min
Fresh Fitness Grønland	6 min

Kollektivtilbud

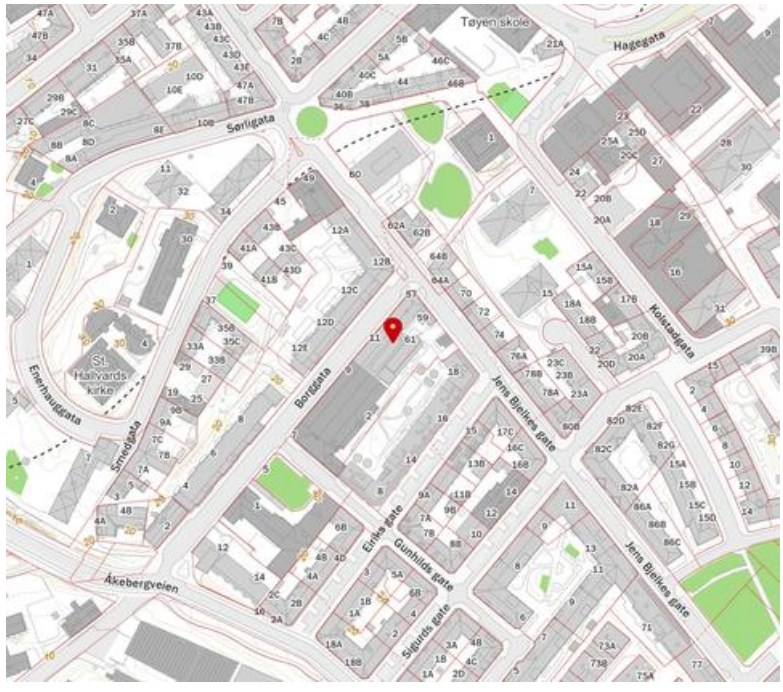
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

Serveringstilbud

Meget bra 86/100



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

Rapportutkast

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Jens Bjelkes gate 61, 0650 OSLO
OSLO kommune
gnr. 231, bnr. 28, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 14.04.2025 **Rapportdato:** 16.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1516

Autorisert foretak: OBM Bygg og Takst AS

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.

OBM Bygg og Takst AS

Rapportansvarlig

Ole Bjørn Mofossbakke
Uavhengig Takstingeniør
post@obmbyggtakst.no
478 29 381

Utkast

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Jens Bjelkes gate 61, 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 28
0301 OSLO

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL
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 faren 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

Utkast

Jens Bjelkes gate 61, 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 28
0301 OSLO

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med 2 etasjer i bygning oppført i 2014. Bygningen er bygget opp med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon forblendet med pussede og malte overflater.På befaringen ble det i all vesentlighet funnet normal bruksslitasje. Det vises til rapportens enkelte punkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2013.
Leiligheten har inngangsdør i brannklasse B30.
Balkongdører med trelags isolerglass fra 2013.
Sydøstvendt balkong i betong fra stue/kjøkken på ca. 7m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er betongdekker.
Utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende
forskrifter.
Boligen har malt tretrapp med eiketrinn.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad fra 2014 ifølge eier. Det foreligger ingen dokumentasjon på befaringsdagen.
Veggene har fliser og taket er malt.
Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Leiligheten har balansert ventilasjon som avtrekk på badet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap og integrertoppvaskmaskin,komfyr og platetopp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk til ventilasjonskanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Synlige avløpsrør av plast.
Leiligheten har balansert ventilasjon.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Leiligheten har vannbåren varme.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene bør hele anlegget sjekkes av fagfolk.
Leiligheten har røykvarsler i hver etasje og et pulverapparat på 6 liter fra 2020.
Leiligheten har også sprinkleranlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

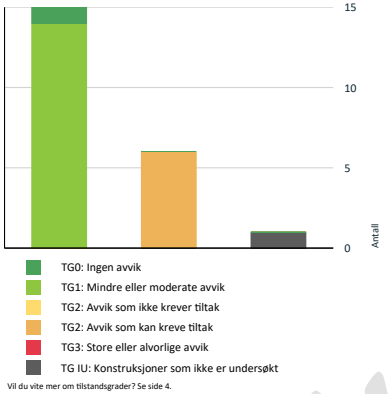
Utkast

Jens Bjelkes gate 61, 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 28
0301 OSLO

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For rapporter som omhandler leiligheter i sameier eller borettslag, er undersøkelsene begrenset til det som er innvendig i leiligheten samt tilleggsdeler som boder, kott, balkonger eller lignende. Åpenbare vedlikeholdsbehov eller skader utvendig eller i fellesområder ved adkomsten til leiligheten og dens tilleggsdeler skal kommenteres.
Alle undersøkelser er utført som stikkprøver, noe som betyr at ikke alle elementer er undersøkt i detalj. For eksempel kan det hende at ikke alle vinduer og dører er blitt åpnet eller lukket, eller at gulvets planhet ikke er kontrollert i samtlige rom.

Boligen disponerer i tillegg til leiligheten bod i kjeller. Det er kun leiligheten som er inspisert og tilstandsvurdert.

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

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utkast

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2014

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2013.



TG 1 Dører

Leiligheten har inngangsdør i brannklasse B30.
Balkongdører med trelags isolerglass fra 2013.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydøstvendt balkong i betong fra stue/kjøkken på ca. 7m2. Det er lagt tretremmer på store deler av terrassedekket. Glassrekkverk i metall og frostede glassfelter.

Utkast

Jens Bjelkes gate 61, 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 28
0301 OSLO

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Innvendige overflater har normal bruksslitasje. Behovet for oppussing vil i stor grad vil være påvirket av personlig smak og ønsker.





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er betongdekker.

1. Etasje hall 1m: 3mm hele rommet 1mm soverom: 1m : 2mm hele rommet: 1mm
2. Etasje stue/kjøkken: på 2m: 5mm hele rommet ca 8mm

Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.



TG 2 Radon

Utkast

Tilstandsrapport

Det er ikke kjent om bygningen er oppført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke kjent om bygningen er oppført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør innhentes informasjon om bygningen er oppført med radonsperre eller ikke, eventuelt foreta en radonmåling.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med eiketrinn.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Dagens krav til åpninger mellom trinn er 10cm. De ble målt til ca 15cm på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.





TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2014 ifølge eier. Det foreligger ingen dokumentasjon på befaringsdagen.

Jens Bjelkes gate 61, 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 28
0301 OSLO

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler.
Varmekabler er ikke funksjon testet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Høydeforskjell fra topp slukrist til dørterskel er 15mm.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig tettesjikt/membran.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist svelling i underkant av baderomsinnredningen.

Konsekvens/tiltak

Utkast

Tilstandsrapport

• Lokal utbedring må utføres.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon som avtrekk på badet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det bør være en spalte på over 10mm i bunn av dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.





1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt ved forrige tilstandsrapport, og det er benyttet samme hull. Veggens bunnsvill er av metall som gjør at fuktmåling med pigger ikke er mulig. Det er benyttet en fuktindikator og det ble ikke påvist indikasjoner på fuktproblematikk.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap og integrertoppvaskmaskin,komfyr og platetopp. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Jens Bjelkes gate 61, 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 28
0301 OSLO

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk til ventilasjonskanal.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på badet i 1. Etasje.



Vannskap på bad

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon.





TG RI Varmtvannstank

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten har vannbåren varme. Skapet er kun visuelt undersøkt og er utenfor takstmannens område.



TG 2 Elektrisk anlegg

Jens Bjelkes gate 61, 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 28
0301 OSLO

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

Tilstandsrapport

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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene bør hele anlegget sjekkes av fagfolk.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med brytere for stråleovn, lyskilder eller vannbåren varme, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2014

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det ble ikke fremvist samsvarserklæring på det elektriske anlegget for takstmannen på befaringsdagen. Det er mulig denne kan innhentes.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. 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

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

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

12. 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 anbefales utvidet kontroll av det elektriske anlegget da det har mangelfull dokumentasjon og ingen kjent kontroll de siste fem år.

Generell kommentar

Utkast

Jens Bjelkes gate 61, 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 28
0301 OSLO

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

Tilstandsrapport

Undertegnede har ikke kompetanse til å tilstandsvurdere elektriske anlegg, utover synlige og helt opplagte feil.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har røykvarsler i hver etasje og et pulverapparat på 6 liter fra 2020.
Leiligheten har også sprinkleranlegg. Sprinkleranlegg er ikke vurdert.

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







Utkast

Jens Bjelkes gate 61, 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 28
0301 OSLO

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

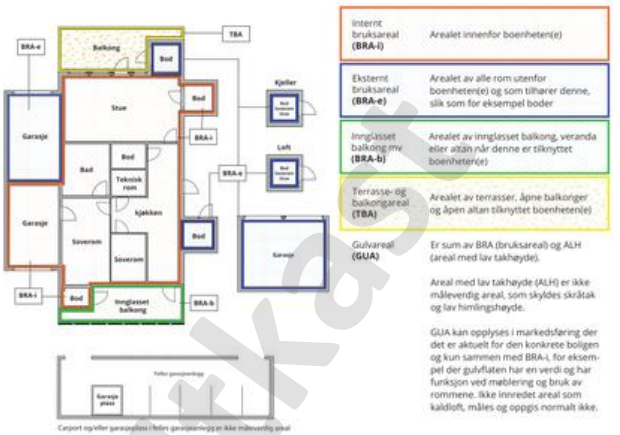
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

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.



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 kompliserte. 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.

Utkast

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	44			44	
2. Etasje	45			45	7
Ekstern bod		5		5	
SUM	**89**	**5**			**7**
SUM BRA	**94**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Soverom, Soverom 2, Bad, Hall m/trapp		
2. Etasje	Stue/kjøkken, Omkledningsrom, Entré		
Ekstern bod		Bod	

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Leiligheten har en ekstern bod på ca 5 m2. Arealet er hentet ifra tidligere salgsoppgave.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Jens Bjelkes gate 61, 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 28
0301 OSLO

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	89	5

Utkast

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2025	Ole Bjørn Mofossbakke	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	28		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jens Bjelkes gate 61

Hjemmelshaver
Ørøy Elisabeth Irene, Lindvik Kaja Marie, Ørøy Odd Egil

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger meget sentralt og attraktivt på Tøyen/Enerhaugen. Det er kort vei ned til Bjørvika hvor Operaen og Barcode har reist seg og vil bli et sentrum for en ny og spennende bydel ved fjorden. Gangavstand til det meste av fasiliteter og servicetilbud, herunder et stort utvalg av butikker, døgnåpne matforretninger, offentlig kommunikasjon som buss og t-bane. Kort vei til yrende liv med mange kafeer, restauranter og uteplasser. Det er mange flotte grøntområder med gode turmuligheter i nærområdet som Botanisk hage, Tøyenparken med Tøyenbadet, Kampenparken og Sofienberg.

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta Rv162 til Schweigaards gate i Gamle Oslo. Fortsett på Schweigaards gate. Ta Platous gate og Åkebergveien til Borggata. Jens Bjelkes gate 61

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

År
2024

Utkast

Jens Bjelkes gate 61, 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 28
0301 OSLO

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Utkast

Jens Bjelkes gate 61, 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 28
0301 OSLO

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

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 branntekniske 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.

Jens Bjelkes gate 61, 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 28
0301 OSLO

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

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 hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede 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/

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Orøy, Elisabeth Irene	9578-5999-4-3626332	2025-04-08 20:52:09
Lindvik, Kaja Marie	9578-5999-4-2835326	2025-04-15 15:22:03
Orøy, Odd Egil	9578-5999-4-1372229	2025-04-09 07:56:26

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
8. apr. 2025

Oppdragsnummer
34-0065/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jens Bjelkes gate 61, 0650 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Kaja Marie Lindvik, Odd Egil Orøy, Elisabeth Irene Orøy

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. desember 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 821111
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Badet er originalt fra byggeåret 2014

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?
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: Techem. Det er lagt til individuelle målere i hver seksjon/leilighet, for å måle nøyaktig forbruk. Det gjelder all vann, inkl. vannbåren varme i gulv.

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

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har bygd inneboden. Tidligere var dette en del av kjøkkenet/stua.

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.
Ja

Beskriv: Vi har sett litt skjeggkre i inneboden.

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? Da vi kjøpte leiligeheten i 2023 var inneareal 89 kvm og 7 kvm balkong.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 34-0065/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Orøy, Odd Egil	**2025-04-09**	**Lindvik, Kaja Marie**	**2025-04-15**

Identifikasjon

bankID Orøy, Odd Egil

Identifikasjon

bankID Lindvik, Kaja Marie

Navn	Dato
Orøy, Elisabeth Irene	**2025-04-08**

Identifikasjon

bankID Orøy, Elisabeth Irene

SIGNICAT

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Fjordbyen Eiendomsmegling v/Thea Smedheim Lunde
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

Deres ref.: 34-0065/25 . Vår ref.: 7428-1-04 Dato: 11.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Gamle Margarinfabrikken Sameie
Organisasjonsnr:	913836820
Seksjonseier:	Orøy, Elisabeth Irene
Medeier:	Lindvik, Kaja Marie
Leilighetsnummer:	04
Adresse:	Jens Bjelkes Gate 61, 0650 OSLO
Seksjonsnummer:	4
Gnr.	231
Bnr.	28

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704) - polisenummer 821111.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Boligselskapet har inngått avtale med EcoGuard om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til oppvarming og varmt tappevann, faktureres månedlig via felleskostnadene og vil variere etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger. Seksjon nr 9, gnr 231, bnr 28 består av totalt 18 stk garasjeplasser. Tinglyses med ideell andel 1/18. Eventuelle spørsmål, ta kontakt med forvaltningskonsulenten. Dersom selger har kjøpt garasjeandel, følger denne boligen ved salg hvis ikke annen melding mottas. Administrasjonsgebyr i h.h.t. gjeldende prisliste. Systemnøkler kan bestilles av seksjonseier hos forretningsfører oef@obos.no. Garasjeportåpner bestilles hos saksbehandler i OEF.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207993735
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,35%
Restsaldo	4 688 677,00
Innfrielsesdato:	30.09.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 667,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskost dr. bolig	3 788,00	
Internett	199,00	
Felleskost admin	680,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 632,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 453,-
Annen formue:	35 177,-
Gjeld:	153 788,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207993735
Restsaldo:	152 322,22
Kapitalkostnader:	1 283,90

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 152 322,22,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ali Sheikh Munir pr. e-post: ali.sheikh.munir@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Trygve Sørvaag, e-post: gamlemargarinfabrikken@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7428
Gamle Margarinfabrikken Sameie

Velkommen til årsmøte i Gamle Margarinfabrikken Sameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
28. mai 2024 kl. 18:00, Borggata 11 (Jesus is Lord Church).

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Tilleggsgodtgjørelse til styreleder
8. Godtgjørelse for styrearbeid og prosjektarbeid
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Gamle Margarinfabrikken Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder som møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder velges som møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges i møtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

Vedlegg

1. 7428 - Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for perioden fra årsmøtet 2023 og fram til årsmøtet 24 foreslås satt til kr. 130 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 130 000

Sak 7

Tilleggsgodtgjørelse til styreleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Under forutsetning av årsmøtets godkjennelse, har styret også i 2023 vedtatt at det skal kjøpes tjenester av styreleder i forbindelse med prosjektarbeid.

Styret har godkjent timelister og basert på tid medgått er beløpet foreslått satt til kr 203 375 + MVA - totalt kroner 254 218,75 (inkludert MVA). Beløpet faktureres.

PS: Styreleder deltok ikke i behandling av saken

Forslag til vedtak

Tilleggsgodtgjørelse godkjennes

Sak 8

Godtgjørelse for styrearbeid og prosjektarbeid

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet er avhengig av at enkelte styremedlemmer påtar seg arbeidsoppgaver utover det som er rimelig å forvente av et tillitsverv. Styret vurderer det som mer formålstjenelig og rimeligere at slikt arbeid utføres av styremedlemmer framfor ekstern innleie.

Styrets innstilling

Styret foreslår følgende prinsipp:

Hvert valgte styremedlem mottar et årlig styrehonorar a kroner 20 000,-

Ekstraordinært prosjektarbeid honoreres i tillegg etter medgått tid innenfor en samlet totalramme på kr 300 000,- for ett regnskapsår. Kostnader utover dette må godkjennes i et årsmøte.

Styret har for 2024 lagt opp til at styreleder og et styremedlem kan levere timelister for innsats utover ordinært styrearbeid. Styret skal løpende og enstemmig godkjenne hvilke oppgaver dette gjelder og innenfor økonomisk ramme.

Forslag til vedtak

Prinsipp for godtgjørelse vedtas

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Trygve Sørvaag

  Trygve har ledet sameiet gjennom en lang rekke store og små utfordringer siden oppstarten og han har sagt ja til å stille som styreleder for en ny periode. "Vi har fortsatt en del prosjekter som er påbegynt og som må avsluttes", sier Trygve

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Amalie Vågen

  Jeg er 31 år og opprinnelig fra Karmøy, men har bodd på Østlandet siden 2017. Jeg har en master i eiendomsutvikling fra Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Jeg jobber nå som seniorrådgiver på eiendomsavdelingen i Tolletaten. Her jobber jeg med eiendomsforvaltning og er prosjektleder på innleieprosjekter. Jeg jobber med et bredt spekter av ulike oppgaver i en organisasjon hvor ingen dager er like. Jeg er derfor god til å sette meg inn i nye problemstillinger og tilegne meg ny kunnskap som er relevant for å håndtere det som kommer.

  Jeg har ingen erfaring fra styrearbeid fra tidligere, men har en stund tenkt at det kunne vært spennende å lære litt mer om dette. Det er hyggelig å kunne bidra i sameiet og samtidig få litt nye erfaringer på veien.
- Bjørn Olaf Grevstad

  Bjørn har vært sentral i styret i mange år og har blitt en svært viktig støttespiller med sitt rolige vesen og tydelige stemme.
- Kristian Holm Carlsen

  Jeg har god kjennskap til sameiet, jobber effektivt og er ryddig slik at styret kan kommunisere godt og få ting gjort.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anna Biermann

  Anna har fartstid både som styremedlem og vara og har bla hatt ansvar for prosjektet med elbil-lader.
- Espen Haviken

  Har god oversikt over sameiet etter å ha sittet i styret i noen år, men har ikke mulighet til å prioritere styrearbeid som styreleder/medlem. Stiller derfor som varamedlem som kan steppe inn når det trengs.
- Rune Emberland Sandstad

  Rune har vært med i styret siden starten av sameiet og ivaretar kontinuitet i sameiet.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Trygve Sørvaag **(på valg)**	Jens Bjelkes Gate 61
Styremedlem	Bjørn Olaf Grevstad **(på valg)**	Byveien 123
Styremedlem	Fredrik Laurentius Koren	Jens Bjelkes Gate 61
Styremedlem	Rune Emberland Sandstad **(på valg)**	Jens Bjelkes Gate 61
Varamedlem	Anna Biermann **(på valg)**	Jens Bjelkes Gate 61
Varamedlem	Espen Haviken **(på valg)**	Jens Bjelkes Gate 61

Generelle opplysninger om Gamle Margarinfabrikken Sameie
Sameiet består av 35 seksjoner – hvorav 31 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner. En av seksjonene utgjør et garasjeanlegg.
Gamle Margarinfabrikken Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913836820, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresser:

Borggata 7 (seksjon 10, Kulturseksjonen)
Borggata 9 (seksjon 9, Garasjeseksjon)
Borggata 11 (seksjon 2, Jesus is Lord Church)
Jens Bjelkes gate 57 (seksjon 1, Joker-butikken)
Jens Bjelkes gate 59 (”Villaen)
Jens Bjelkes gate 61 (Hovedadresse sameiet og boliger + postadresse)

Gårds- og bruksnummer:
231 28

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Gamle Margarinfabrikken Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Alle viktige nyheter og meldinger fra styret publiseres her.

Styrets arbeid i 2023

2023 har vært et travelt år preget av flere store prosjekter knyttet til oppgraderinger og utbedringer av sameiet.

I løpet av året har styret og styreleder, i rollen som prosjektleder, organisert mer enn 41 befaringer og eksterne møter, mottatt eller sendt mer enn 1400 eposter og lagt ned 163 timer i prosjektarbeid.

Prosjekter i fokus

Ny port og gjerde
Det største og mest omfattende prosjektet er ny glassport og gjerde som ble satt opp i 2023. Det ble samtidig gjort store ombygginger av inngangspartiet for å fjerne rotter som hadde etablert seg i området og det ble etablert et nytt og oppgradert inngangsparti med brostein, beplantning, vannhåndtering og føringskabler for vanning. Hovedmålet var å etablere et innbydende og trygd inngangsparti og forhindre at gjenger samler seg i området. Endringene har så langt hatt en svært positiv effekt. Totalkostnader ca 1,9 MNOK.

Gravearbeider i bakgården
Gjennom hele sommeren ble det gjennomført omfattende gravearbeider med tunge maskiner i bakgården for å drenere og sikre nedre del av bygget (kultur) mot lekkasjer og vann som trenger inn i kjeller. Arbeidet ble utført og bekostet av seksjonseier i samråd med styret.

Reklamasjonsarbeider etter forliksavtale
29. september 2023 markerte vi at alle punktene i forliksavtalen var gjennomført i tråd med avtalen. Dette var nesten ett år etter fristen som ble satt i avtalen, men det viktigste for sameiet var at alle punktene faktisk ble utbedret og kontrollert av sameiets bygningskonsulent.

Siden har det dessverre vist seg at det igjen lekker vann fra atrium og ned i underliggende etasje, at det trekker inn vann i svalganger og at det fortsatt flasser av murpuss enkelte steder. Styret har reklamert på reklamasjonsarbeidene som ble utført og følger opp saken. Det betyr dessverre at det må utføres ytterligere arbeider før vi kan avslutte reklamasjonssaken som nå går inn i sitt tiende (!!!) år.

Oppgradering av fjernvarmeanlegg
Utarbeidet anbudsdokument for å innhente tilbud på nødvendige oppgraderinger av fjernvarmeanlegget til en mer automatisert løsning med blant annet fjernstyring og alarmer. Det ble også satt i gang forberedelser for å få på plass individuelle målere for forbruk av fjernvarme og vann i alle leiligheter og seksjoner. Arbeidene vil bli gjennomført i 2024.

Elbil-lading
Det er inngått avtale om installasjon av infrastruktur og ladebokser for elbil-lading i garasjen. På grunn av leveranseproblemer har selve installasjonen latt vente på seg. Arbeidet vil bli gjennomført i 2024.

Drift og vedlikehold

Pestkontroll
Styret inngikk tidlig i 2023 avtale med Pelias om bekjempelse av rotter omtrent samtidig som arbeidet med ny port begynte. Dette har hatt god effekt og vi har nå inngått løpende serviceavtale.

Styret har siden utvidet avtalen til å omfatte bekjempelse av sølvkre og skjeggkre og det har blitt satt ut limfeller og gift i samtlige leiligheter, seksjoner og fellesområder. En løpende serviceavtale skal sikre kontinuitet i arbeidet.

Vaktmesteravtale
Styret har inngått ny vaktmesteravtale med Gamle Oslo Servicesentral som tar ansvar for driftsoppgaver knyttet til renhold, snørydding, drift av teknisk anlegg etc. Vi takker samtidig styremedlem Espen Haviken for den strålende jobben han har gjort som vaktmester de siste årene. Ny vaktmester starter tidlig 2024.

TV/bredbånd
Styret satte i gang arbeid med alternative leverandører av TV/bredbånd med mål å få raskere internett til en lavere pris. Det har vi fått til og ny avtale trer i kraft etter sommeren 2024. Den nye avtalen inkluderer bredbånd som en del av felleskostnadene, mens TV-tjenester eventuelt bestilles direkte av den enkelte.

Diverse utbedringer
- Trappevange (maling, puss og blikk)
- Klatrewire i atrium
- Montert varselflagg (rasfare)
- Avløp varelevering Joker
- Montering av div oppheng og skap i vaktmesterboden

Økonomi
Fjernvarmekostnadene var ekstremt høye i 2022. Akontobeløpet som ble krevet inn for fjernvarme i 2023 ble vedtatt allerede høsten 2022 og baserer seg på fjorårets kostnader. Halvveis gjennom 2023 viste regnskapet at det ville bli en underdekning. Løpende innkrevinger ble justert opp ved at det ble krevet inn 3 mnd med ekstraordinære innkrevinger i september, oktober og november. Dette for å unngå at det blir krevet inn for lite slik det har vært tilfellet i foregående år. Kostnaden i andre halvår 2023 ble til slutt mye lavere enn forventet, ergo ble det krevet inn for mye penger.

For mye innbetalt akontobeløp knyttet til fjernvarme vil bli godskrevet seksjonseier og gjort opp mot andre kostnadsposter. Positiv balanse tas med inn i 2024 til dekning av ekstraordinære utbedringer av fjernvarmeanlegget som gjennomføres i disse dager.

Lån
Sameiet besluttet i 2021 å ta opp lån for å finansiere reklamasjonssaken og diverse utbedringsprosjekter. Første del av lånet, 3 MNOK, ble utbetalt i 2022. Andre del av lånet, 2 MNOK, ble utbetalt i 2023. I 2022 ble det brukt 1,2 MNOK av lånet og i 2023 er det brukt nær 1,8 MNOK av lånet for å dekke ekstraordinære kostnader. Det gjenstår fortsatt flere store prosjekter som skal finansieres med dette lånet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og dette skyldes i hovedsak kapitalinnkreving som oppgjør av felleskostnader for 2022 med kroner 456 380,- samt økninger i felleskostnader som ikke er budsjettert (økte akontoinnkrevinger for fjernvarme).

Økte kostnader skyldes i hovedsak ekstraordinære kostnader på kroner 1 764 875,- (utbedringsprosjekter, ny port, inngangsparti og fagkonsulenter i tilknytning tildette). Disse ekstraordinære kostnadene finansieres av lån.

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere renteøkninger enn budsjettert.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 335 243,- og foreslås ført mot egenkapital og dekket som beskrevet under. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Ordinær drift:	
Ordinære driftskostnader	2 812 206
Ordinære driftsinntekter	3 730 872
Resultat ordinær drift	+918 666

Overskuddet føres mot egenkapital per avdeling og godskrives mot framtidige kostnader.

Ekstraordinære kostnader kroner 1 764 875,- dekkes i sin helhet av lån.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 3 473 075.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 230 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene er redusert betydelig det siste året i sammenlignet med rekoråret 2022. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men ikke i nærheten av det vi så i 2022. Vi antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gamle Margarinfabrikken Sameie.

Planlagte prosjekter utover ordinær drift og vedlikehold
I tillegg til det ordinære budsjettet er det i 2024 lagt opp til en rekke prosjekter som vil bli finansiert av lån tatt opp i OBOS-banken. Dette inkluderer blant annet oppgradering av fjernvarmeanlegget, montering av individuelle målere, ny «takterrasse på hooken» og andre nødvendige utbedringsarbeider.

Lån
Gamle Margarinfabrikken Sameie har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på kun 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024. Midlertidig stopp i innkreving a-konto fjernvarme f.o.m. mai 2024 er ikke budsjettert for. For mye innkrevd akontobeløp i 2023 vil kompensere for noe av dette.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i GAMLE MARGARINFABRIKKEN SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til GAMLE MARGARINFABRIKKEN SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Penneo Dokumentnøkkel: KSIT6-W8UYD-2YLEB-ZEPJF-HXODG-NBTFO

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KSTT6-W8UYD-21YLEB-ZEPJF-HXODG-N8TFO

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

GAMLE MARGARINFABRIKKEN SAMEIE
ORG.NR. 913 836 820, KUNDENR. 7428

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 730 872	2 956 692	2 956 000	3 548 000
Andre inntekter	3	460 880	964 042	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 191 752**	**3 920 734**	**2 956 000**	**3 548 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 556	-391 287	-416 000	-424 500
Styrehonorar	5	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-12 550	-7 375	-6 120	-8 000
Forretningsførerhonorar		-92 640	-89 063	-93 515	-95 500
Konsulenthonorar	7	-436 930	-1 005 475	-220 000	0
Drift og vedlikehold	8	-1 801 402	-834 676	-238 400	-230 000
Forsikringer		-121 108	-112 331	-121 107	-135 000
Kommunale avgifter	9	-352 409	-293 308	-287 711	-369 000
Energi/fyring	10	-934 090	-1 526 122	-1 367 795	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-175 215	-158 344	-170 000	-183 000
Andre driftskostnader	11	-185 710	-336 300	-365 200	-388 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 268 610**	**-4 884 281**	**-3 415 848**	**-2 963 000**
DRIFTSRESULTAT		**-76 858**	**-963 546**	**-459 848**	**585 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	50 085	7 081	0	0
Finanskostnader	13	-308 470	-46 838	-420 000	-480 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-258 385**	**-39 757**	**-420 000**	**-480 000**
ÅRSRESULTAT		**-335 243**	**-1 003 304**	**-879 848**	**105 000**
Overføringer:					
Udekket tap		-335 243	-1 003 304		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 954	80 241
Forskuddsbetalte kostnader		47 797	43 591
Driftskonto OBOS-banken		248 023	2 792 661
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	12 351
Sparekonto OBOS-banken		3 781 841	0
SUM OMLØPSMIDLER		**4 079 614**	**2 928 844**
SUM EIENDELER		**4 079 614**	**2 928 844**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-1 374 644	-1 039 402
SUM EGENKAPITAL		**-1 374 644**	**-1 039 402**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 847 719	2 979 240
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 847 719**	**2 979 240**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 796	28 167
Leverandørgjeld		514 945	574 575
Skyldige offentlige avgifter	16	4 271	58 014
Påløpte renter		30 663	955
Påløpte avdrag		10 570	0
Annen kortsiktig gjeld	17	30 294	327 294
SUM KORTSIKTIG GJELD		**606 540**	**989 006**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 079 614**	**2 928 844**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2024
Styret i Gamle Margarinfabrikken Sameie

Trygve Sørvaag /s/ Rune Emberland Sandstad /s/ Bjørn Olaf Grevstad /s/

Fredrik Laurentius Koren /s/

Innkreving og kostnad per avdeling 2023

INNKREVING PER AVDELING

	Avdeling 1 BOLIG	Avdeling 2 BUTIKK (næring 1)	Avdeling 3 FORSAMLING (næring 2)	Avdeling 4 PARKERING	Avdeling 5 KULTUR		
DRIFTSINNTEKTER	BOLIG	BUTIKK	FORSAMLING	PARKERING	KULTUR		
Felleskostnader drift	kr 991 836	kr 116 292	kr 156 408	kr 120 612	kr 249 168	kr 1 634 316	
Felleskostnader admin (lik per seksjon)	kr 245 520	kr 7 920	kr 7 920	kr 7 524	kr 7 920	kr 276 804	
Fjernvarme akonto	kr 599 154	kr -	kr 77 112	kr -	kr 761 730	kr 1 437 996	
Vann/avløp akonto	kr 146 316	kr -	kr -	kr -	kr 65 436	kr 211 752	
Tv/Bredbånd	kr 170 004	kr -	kr -	kr -	kr -	kr 170 004	
Eiendomsskatt	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	
SUM DRIFTSINNTEKTER	**kr 2 152 830**	**kr 124 212**	**kr 241 440**	**kr 128 136**	**kr 1 084 254**	**kr 3 730 872**	

	BOLIG	NÆRING I	NÆRING II	PARKERING	KULTUR	ANNET	Sum
EKSTRAORDINÆRE INNKREVINGER 2022		butikk	kirke				
Oppgjør felleskostnader 2022 (kapitalinnkreving)	kr -	kr -	kr -	kr -	kr 456 380		kr 456 380
Viderefakturert					kr -		kr -
Garasjeåpner/nøkler	kr -			kr 4 500			kr 4 500
Sum ekstraordinære innkrevinger	**kr -**	**kr -**	**kr -**	**kr 4 500**	**kr 456 380**		
ANDRE INNTEKTER 2022							
Reklamasjonssak						kr -	kr -
Administrasjonskostnader						kr -	kr 83
SUM EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER							**kr 460 963**

Resultatregnskap 2023

	Avdeling 1 BOLIG	Avdeling 2 BUTIKKEN Næring 1	Avdeling 3 FORSAMLING Næring 2	Avdeling 4 PARKERING	Avdeling 5 KULTUR	Sum
Innbetaling felleskostnader	kr 1 237 356	kr 124 212	kr 164 328	kr 128 136	kr 257 088	kr 1 911 120
Regnskapsførte felleskostnader	-kr 907 313	-kr 159 210	-kr 114 387	-kr 72 862	-kr 241 119	-kr 1 494 891
Differanse	kr 330 043	-kr 34 998	kr 49 941	kr 55 274	kr 15 969	kr 416 229
Akonto fjernvarme	kr 599 154	kr -	kr 77 112	kr -	kr 761 730	kr 1 437 996
Sum kost fjernvarme	-kr 371 713	kr -	-kr 47 087	kr -	-kr 441 769	-kr 860 569
Differanse	kr 227 441	kr -	kr 30 025	kr -	kr 319 961	kr 577 427
Akonto vnn og avløp	kr 146 316	kr -	kr -	kr -	kr 65 436	kr 211 752
Sum kost vann/avløp	-kr 153 230	kr -	kr -	kr -	-kr 126 753	-kr 279 983
Differanse	-kr 6 914	kr -	kr -	kr -	-kr 61 317	-kr 68 231
Innbetaling tv/bredbånd	kr 170 004	kr -	kr -	kr -	kr -	kr 170 004
Regnskapsførte kost tv/bredbånd	-kr 175 215	kr -	kr -	kr -	kr -	-kr 175 215
Differanse	-kr 5 211	kr -	kr -	kr -	kr -	-kr 5 211
Differanse felleskost	kr 330 043	-kr 34 998	kr 49 941	kr 55 274	kr 15 969	kr 416 229
Differanse fjernvarme	kr 227 441	kr -	kr 30 025	kr -	kr 319 961	kr 577 427
Differanse vann/avløp	-kr 6 914	kr -	kr -	kr -	-kr 61 317	-kr 68 231
Differanse tv/bredbånd	-kr 5 211	kr -	kr -	kr -	kr -	-kr 5 211
Sum differanse	**kr 545 359**	**-kr 34 998**	**kr 79 966**	**kr 55 274**	**kr 274 613**	**kr 920 214**

Balanse og egenkapital per 31.12.2023

	Avdeling 1 BOLIG	Avdeling 2 BUTIKKEN Næring 1	Avdeling 3 FORSAMLING Næring 2	Avdeling 4 PARKERING	Avdeling 5 KULTUR	Sum
Egenkapital per 31.12.2022	kr 76 934	kr 39 351	kr 32 502	kr 41 320	-kr 456 380	-kr 266 273
Ordinære innkrevinger 2023	kr 2 152 830	kr 124 212	kr 241 440	kr 128 136	kr 1 084 254	kr 3 730 872
Kostnader 2023	-kr 1 607 471	-kr 159 210	-kr 161 474	-kr 72 862	-kr 809 640	-kr 2 810 657
Ekstraordinære innkrevinger 2023	kr -	kr -	kr -	kr 4 500	kr 456 380	kr 460 880
Egenkapital per 31.12.2023	**kr 622 293**	**kr 4 353**	**kr 112 468**	**kr 101 094**	**kr 274 614**	**kr 1 114 822**

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader drift	1 634 316
Felleskostnader admin	276 804
Fjernvarme akonto	1 437 996
Vann/Avløp akonto	211 752
TV/Bredbånd	170 004
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 730 872**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Oppgjør felleskostnader 2022 (kapitalinnkreving)	456 380
Portåpner	4 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**460 880**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-26 556
SUM PERSONALKOSTNADER	**-26 556**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 130 000.
Det er i tillegg brukt kr 6 866 jf. noten andre driftskostnader, til bevertning på eksterne og interne møter samt gaver til styremedlemmer som har sluttet og andre samarbeidspartnere.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 550.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 981
AS Bygganalyse (ekstraordinær kostnad)	-69 875
Et godt råd AS (ekstraordinær kostnad)	-21 390
Hille Melbye Arkitekter AS (ekstraordinær kostnad)	-2 088
Norsk Energi (ekstraordinær kostnad)	-75 277
Tryso Media AS (prosjektledelse)	-254 219
SUM KONSULENTHONORAR	**-436 930**

Under forutsetning av årsmøtets godkjennelse, har styret også i 2023 vedtatt at det skal kjøpes tjenester fra styreleder i forbindelse med prosjektarbeid. Basert på tid medgått er kostnaden beregnet til kr 203 375 + mva for regnskapsåret 2023. Dette utgjør totalt kr 254 218,75 fakturert fra Tryso media AS. Styreleder deltok ikke under behandling av saken.

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger*	-1 566 776
Drift/vedlikehold utvendig anlegg**	-153 356
Drift/vedlikehold heisanlegg	-42 606
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 609
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 767
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 288
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 801 402**

*Av drift/vedlikehold bygninger utgjør kr 1 368 888,- ekstraordinære kostnader.
**Av drift/vedlikehold utvendig anlegg utgjør kr 141 155,- ekstraordinære kostnader.

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-299 240
Renovasjonsavgift	-53 169
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-352 409**

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-61 015
Strøm oljefyr el.bereder	-4 896
Fjernvarme	-868 179
SUM ENERGI / FYRING	**-934 090**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-1 786
Skadedyrarbeid	-8 938
Driftsmateriell	-20 427
Vaktmestertjenester	-100 000
Vakthold (ekstraordinære kostnader)	-34 088
Renhold ved firmaer	-4 198
Andre fremmede tjenester	-1 400
Trykksaker	-18
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 866
Andre kontorkostnader	-723
Porto	-40
Bank- og kortgebyr	-2 950
Velferdskostnader	-4 277
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-185 710**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	15 347
Renter av sparekonto i OBOS-banken	30 830
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 897
Andre renteinntekter	1 011
SUM FINANSINNTEKTER	**50 085**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-308 470
SUM FINANSKOSTNADER	**-308 470**

NOTE: 14

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-3 000 000	
Økning i år	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	20 760	
Nedbetalt i år	131 521	
		-4 847 719
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 847 719**

NOTE: 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 271
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-4 271**

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-30 294
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-30 294**

OVERSIKT EKSTRAORDINÆRE KOSTNADER

Dette er lånefinansierte kostnader utover ordinær drift for regnskapsåret 2023. Disse ekstraordinære kostnadene utgjør for 2023 kroner 1 764 874,88 og finansieres ved låneopptak.

Baastad mekaniske AS (ny port, brostein og div)	kr	1 368 888,00
RS Anleggsgartner service AS (beplantning og uteområde)	kr	141 155,63
Stoplight Elektro (port, calling)	kr	56 000,00
Oslo Entreprenør (div utbedringer)	kr	24 691,25
Plan oog bygningsetaten, Oslo kommune (ferdigattest)	kr	1 200,00
AS Bygganalyse	kr	69 875,00
Et godt råd AS	kr	21 390,00
Hille Melbye Arkitekter AS	kr	2 088,00
Norsk Energi	kr	45 499,00
Metro Garda vakthold	kr	34 088,00
SUM EKSTAORDINÆRE KOSTNADER	**kr**	**1 764 874,88**

Annen informasjon om sameiet

Kommunikasjon med styret og beboere

Epost til styret: styret@gamlemargarinfabrikken.no
Hjemmeside: www.gamlemargarinfabrikken.no

For kommunikasjon beboere imellom har vi opprettet facebook-gruppen
www.facebook.com/groups/gamlemargarinfabrikken/

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.
vibbo.no/gamle-margarinfabrikken
Bruk telefonnummer for pålogging.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til sameiets drifts- og vedlikeholdsplan. Feil og mangler kan meldes på epost til:
drift@gamlemargarinfabrikken.no

Solskjerming

For å sikre ensformig utforming og ivareta byggets arkitektur har styret lagt rammer for hvilke farger og produkter som kan monteres. Dette gjelder markiser på balkonger og såkalte "screens" på andre vinduer mot svalgangen. Styret har inngått avtale med selskapet Marksisemannen.no som håndterer alle bestillinger i henhold til de begrensninger som er lagt.

Nøkler/skilt

Nøkler og garasjeportåpnere kan kjøpes/bestilles hos vår forretningsfører OBOS. Send skriftlig bestilling (kun seksjonseiere) til oef@obos.no. Firmaer, avisbud og andre som trenger tilgang til sameiet skal gå via styret som bestiller nøkler hos OBOS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 821111. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Protokoll til årsmøte 2024 for Gamle Margarinfabrikken Sameie

Organisasjonsnummer: 913836820
Møtet ble avholdt 28. mai kl. 18:00, Borggata 11 (Jesus is Lord Church).

Antall stemmeberettigede som deltok: 18
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår styreleder som møteleder.

Forslag til vedtak:
Ali Sheikh Munir velges som møteleder
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Brede Jensen ble valgt som protokoll vitne og Ali Sheikh Munir valgt som protokollfører.
✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital
✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret for perioden fra årsmøtet 2023 og fram til årsmøtet 24 foreslås satt til kr. 130 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 130 000
✓ **Vedtatt.**

7. Tilleggsgodtgjørelse til styreleder

Under forutsetning av årsmøtets godkjennelse, har styret også i 2023 vedtatt at det skal kjøpes tjenester av styreleder i forbindelse med prosjektarbeid.

Styret har godkjent timelister og basert på tid medgått er beløpet foreslått satt til kr 203 375 + MVA - totalt kroner 254 218,75 (inkludert MVA). Beløpet faktureres.

PS: Styreleder deltok ikke i behandling av saken

Forslag til vedtak:
Tilleggsgodtgjørelse godkjennes
✓ **Vedtatt.**

8. Godtgjørelse for styrearbeid og prosjektarbeid

Sameiet er avhengig av at enkelte styremedlemmer påtar seg arbeidsoppgaver utover det som er rimelig å forvente av et tillitsverv. Styret vurderer det som mer formålstjenelig og rimeligere at slikt arbeid utføres av styremedlemmer framfor ekstern innleie.

Styrets innstilling
Styret foreslår følgende prinsipp:

Hvert valgte styremedlem mottar et årlig styrehonorar a kroner 20 000,-

Ekstraordinært prosjektarbeid honoreres i tillegg etter medgått tid innenfor en samlet totalramme på kr 300 000,- for ett regnskapsår. Kostnader utover dette må godkjennes i et årsmøte.

Styret har for 2024 lagt opp til at styreleder og et styremedlem kan levere timelister for innsats utover ordinært styrearbeid. Styret skal løpende og enstemmig godkjenne hvilke oppgaver dette gjelder og innenfor økonomisk ramme.

Benke forslag:

Styre presenterer en liste med arbeidsoppgaver:

ordinær arbeid, tilleggsarbeid og prosjekter før det godkjennes.

Forslag til vedtak:
Styrets foreslåtte prinsipp for godtgjørelse vedtas, med forutsetning om ekstra ordinær årsmøte innen utgangen av september der styret fremlegger nytt forslag med rammer og for prosjektarbeid. 2024 blir et ekstra ordinært år der vi forsøker på å holde kostnadene til ekstaordinære prosjektarbeid så lave som mulig.

✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Trygve Sørvaag

Følgende stilte til valg:
Trygve Sørvaag

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Kristian Holm Carlsen
Bjørn Olaf Grevstad
Amalie Vågen

Følgende stilte til valg:
Kristian Holm Carlsen
Bjørn Olaf Grevstad
Amalie Vågen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Anna Biermann
Espen Haviken

Følgende stilte til valg:
Anna Biermann
Espen Haviken

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557519074185

Dokument

2024-protokoll Gamle Margarinfabrikken
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2024-06-03 14:34:31 CEST (+0200) av Ali Sheikh Munir (ASM)
Ferdigstilt den 2024-06-04 20:04:41 CEST (+0200)

Underskriverne

Ali Sheikh Munir (ASM)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
ali.sheikh.munir@obos.no
+4793420183
Signert 2024-06-03 14:34:32 CEST (+0200)

Brede Jensen (BJ)
bredejensen97@gmail.com
+4747360256
Signert 2024-06-04 20:04:41 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

GAMLE MARGARINFABRIKKEN SAMEIE
TRIVSELSREGLER

Vedtatt i ekstraordinært sameiermøte 29. oktober 2014

1. INNLEDNING
Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne.

2. FORMÅL
Trivselsreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø. De skal gi retningslinjer for hvordan vi skal forholde oss til hverandre, til boområdet vårt og hvordan vi kan verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr og bevare et enhetlig preg på eiendommen. Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

3. HOVEDREGEL
Hovedregelene er enkel: Vis hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget og dets fellesområder.

4. STØY
Det bør være ro mellom kl 23:00 – 08:00. Ved større selskapeligheter bør naboer varsles.

5. DYREHOLD
Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkassene (ikke i søppelbøtter på fellesområdet). Mating av fugler på terrasser og fellesområder frarådes.

6. FELLESOMRÅDER
Hovedinngangsdøren og portene skal aldri forlates ulåst. Dersom den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren/porten trekkes i lås. Det er hver sameiers ansvar å sørge for at ingen uvedkommende kommer inn på sameiets lukkede område.

Beboerne oppfordres til å verne om fellesarealene og medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent og fri for personlige eiendeler.

Sykler, barnevogner og lignende skal ikke settes i inngangsparti, svalganger og trappeoppganger. Det henvises til sykkelstativer og boder.

Felles oppholdsområde på lokk i andre etasje, felles svalganger som leder til inngangspartier, trapper, avsatser og alle andre fellesoråder holdes fri for alle private eiendeler (skohyller, søppel, tørkestativ, sykler, leker etc). Eventuell utsmykning foran eget inngangsparti i form av dekorative. mindre gjenstander som blomster og lignende er tillatt og skjer på eget ansvar. Brannsikkerhet og rømning må alltid ivaretas.

Fellesområdene skal ikke benyttes til tørking av tøy.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene.

Vi ber alle om å ta ansvar for orden og trivsel på fellesområdene inne og ute. Vi oppfordrer alle til å holde orden og bidra til å skape trivsel.

7. AVFALLSHÅNDTERING
Alt husholdningsavfall skal legges i sameiets egne avfallscontainere. Avfall må aldri plasseres utenfor containerne. Reduser volumet på søppelet så godt det lar seg gjøre før det kastes og avfallet må tilpasses lukenes diameter. Pizzaesker og annen pappemballasje skal rives i biter og kastes i særskilte containere. For å unngå tilstrømming av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Avfall skal ikke hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i sameiets avfallscontainere. Alt annet avfall må leveres til en av Oslos gjenbrukstasjoner. Avfall som ikke får plass i containerne må beboerne selv bekoste og ordne særskilt deponering for.

8. EGNE TERRASSER OG PRIVATE SVALGANGER
Beplantning bør vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende terrasser og svalganger.
Grilling er kun tillatt med elektriske- eller gass-griller. Vis hensyn til andre beboere.
Skrot, pappesker og lignende skal ikke oppbevares på terrassene.
Synlig tørking av tøy på terrassen over gelenderhøyde bør unngås.
Private svalganger i fjerde etasje er å betrakte som private terrasser, men det må ikke bygges vegger eller settes opp møbler, planter etc som er til hinder for rømming gjennom svalgangen dersom det skulle bli nødvendig.

9. BOD
Det er ikke tillatt å oppbevare brann/eksplosjonsfarlige væsker, gass, luktsterke gjenstander, mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende i boden. Eierne frarådes å oppbevare verdigjenstander. Det skal ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene eller i inngangspartiet. Døren til bodrommet skal alltid være låst, selv ved korte fravær.

10. GARASJE
Vis hensyn ved kjøring i garasjen. Flere av parkeringsplassene er trange. Parker på midten av ditt eget felt og kun på oppmerkede plasser. Dersom din bil forurenser gulvet med bensin/olje, ber vi deg fjerne dette med dertil egnet virkemiddel straks.
Hold alltid garasjen ryddig og låst for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk.
Det er hver sameiers ansvar å sørge for at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget. Det anbefales ikke å oppbevare dekk, skibokser og lignende løst i garasjen, og forlat heller aldri verdigjenstander synlig i bilen.

11. GJESTEPARKERING
Det er ikke gjesteparkering i garasjeanlegget. Parkering gjelder kun beboere som har kjøpt parkeringsplass(er). Gjester må derfor henvises til parkeringsplasser utenfor garasjeanlegget.

12. VEDLIKEHOLD
Dersom du ser skader, utbrente lyspærer og lignende i oppgang eller garasje som ikke blir utbedret, klager på renhold og lignende, ber vi deg melde fra til styret i sameiet.

Sameiet har egen vaktmestertjeneste, men styret forbeholder seg retten til å kalle inn til dugnad i spesielle tilfeller.

13. FASADE
All boring, montering eller endring av fasade må avklares med styret på forhånd.
Det er forbudt å sette opp private parabolantenner på byggets fasade og terrasser.
Utendørs solskjerming eller andre installasjoner må avklares med styret. Rekkverk, vindusrammer, tak, stolpe og vegger på terrassen skal kun males i angitte fargekoder dvs tilsvarende fargen ved innflytting. Området under rekkverket skal ikke dekkes med duk. Innsynsskjerming av terrassen kan oppnås ved beplantning.

14. VANN OG AVLØP
Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje, arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter.

15. BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET
Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes brannslukkingsapparat i seksjonene han eller hun rår over.
Grilling på terrasser/balkonger/fellesområder er kun tillatt med elektrisk- eller gass-grill, og bare så lenge det ikke er til sjenanse for naboer.

16. BRANNALARM
Hver leilighet er utstyrt med røykvarslere og sprinkleranlegg. Sprinkleranlegget utløses kun ved ekstremt sterk varme på den enkelte spreder. Røykvarslerne er seriekoblet og vil innen 5 minutter utløse felles brannalarm for hele bygget. NB: Anlegget varsler IKKE brannvesenet automatisk. Beboerne må selv ringe brannvesenet ved brann.
Falske alarmer må nullstilles umiddelbart av den som utløste alarmen. Dette gjøres som anvist på brannanlegget like ved postkassene og må gjøres innen 5 minutter for å forhindre evakuering av hele bygget. Hvis beboeren som utløste den falske alarmen i sin leilighet ikke klarer å nullstille en falsk alarm før fellesalarmen slås ut, forplikter vedkommende likevel å nullstille alarmen og informere evakuerte beboere om at det er falsk alarm.

17. RINGEKLOKKETABLÅ OG POSTKASSER
Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at ringeklokketablået og postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen.

18. OPPSLAGSTAVLER OG HJEMMESIDE
Den enkelte beboer plikter å holde seg orientert om informasjon som gjøres tilgjengelig på sameiets oppslagstavler, hjemmeside og andre kommunikasjonskanaler som styret oppretter.
Sameier er ansvarlig for at disse trivselsreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesarealer. Sameier plikter å sørge for at leietaker(e) følger med på/registrerer seg på de felles kommunikasjonskanaler som styret i sameiet benytter.

19. BRUDD PÅ TRIVSELSREGLENE
Eventuelle klager på nabo for brudd på trivselsreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av trivselsreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

VEDTEKTER

FOR

GAMLE MARGARINFABRIKKEN SAMEIE

fastsatt ved seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997

Endret i ekstraordinært sameiermøte 29.10.2014, ordinært årsmøte 02.06.2022 og ordinært årsmøte 21.06.2023

1. SAMEIET

Gamle Margarinfabrikken Sameie (**"Sameiet"**) er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr 231 bnr 28 i Oslo kommune, med påstående bebyggelse og anlegg (**"Eiendommen"**).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (i fellesskap **"Seksjonene"**) som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (**bilag 1**), med situasjonsplan (vedlegg 1) og plantegninger (vedlegg 2-11) iht. Plan- og bygningsetatens stemplede sidenummerering.

Følgende definisjoner benyttes i det følgende:

Definisjon	Seksjon nr.	Adresse	Bruksformål
Boligseksjonene	3-8, 11-35	Jens Bjelkes gate 59, 61	Bolig
Næringsseksjon I	1	Jens Bjelkes gate 57	Forretning
Næringsseksjon II	2	Borggata 11	Forsamling
Garasjeseksjonen	9	Borggata 9	Parkering
Kulturseksjonen	10	Borggata 7-9	Kultur/undervisning/ forretning/bevertning

Næringsseksjon I og II er i fellesskap omtalt som **"Næringsseksjonene"**.

1.1 Boligseksjonene

Hver Boligseksjon omfatter en bruksenhet (leilighet) som hoveddel.

Balkonger/terrasser omfattes av hoveddelen til de Boligseksjoner de hører til.

For hver Boligseksjon er det fastsatt en sameiebrøk (teller) lik hoveddelens bruksareal, med unntak av balkonger/terrasser.

1.2 Næringsseksjonene

Næringsseksjon I og Næringsseksjon II omfatter hver en bruksenhet som hoveddel.

Næringsseksjonene har ingen tilleggsdeler.

For Næringsseksjon I og II er det fastsatt en sameiebrøk (teller) lik hoveddelens bruksareal.

1.3 Garasjeseksjonen

Garasjeseksjonen omfatter en bruksenhet med hoveddel og tilleggsdel (angitt med "TB9") som til sammen består av samtlige parkeringsplasser i garasjeanlegget.

For Garasjeseksjonen er det fastsatt en sameiebrøk (teller) lik hoveddelens og tilleggsdelens samlede bruksareal.

1.4 Kulturseksjonen

Kulturseksjonen omfatter en bruksenhet med hoveddel og tilleggsdeler i bygning (angitt med "TB10").

For Kulturseksjonen er det fastsatt en sameiebrøk (teller) lik hoveddelens og tilleggsdelenes samlede bruksareal.

Kulturseksjonen skal i forhold til rådighet/beslutningsmyndighet, drifts-/vedlikeholdsansvar, kostnadsansvar mv. størst mulig utstrekning, dog med de begrensninger som følger av disse vedtektene, anses som en separat enhet adskilt fra Sameiet for øvrig, dvs. som om Kultur-seksjonens bygningsmasse hadde ligget på en egen eiendom (matrikkelenhet med eget bnr).

1.5 Fellesarealene

Alle deler av Eiendommen som etter bilag 1 ikke omfattes av Seksjonene, er fellesarealer (dvs. alt innvendig og utvendig areal som ikke er skravert og/eller angitt som "Felles" i bilag 1 (vedlegg 1-11). Til fellesarealene hører således, med mindre annet er særskilt fastsatt, alle bygningskropper med vegger, tak, inngangsdører, vinduer, heis-/trapperom, ganger og andre fellesrom, samt utearealer så som gangveier, grøntanlegg, gårdsrom, oppholds-/lekearealer, takterrasser sittegrupper mv. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreningspunktet til de enkelte Seksjonene, elektrisitet frem til Seksjonenes sikringsskap og ventilasjonsrør fram til avgreiningspunktet til de enkelte Seksjonene, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov. Alle fellesarealer og -anlegg som nevnt i dette punkt er i fellesskap omtalt som **"Fellesarealene"**.

2. RETT TIL BRUK

2.1 Seksjonen

Den enkelte seksjonseier har, med de presiseringer som fremgår nedenfor, enerett til bruk av sin Seksjon. Bruken av Seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i pkt. 1 og i følge seksjoneringsbegjæringen for den enkelte Seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 (2). Tilsvarende gjelder de øvrige Seksjonene.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for Eiendommen.

2.1.1 Særlig om bruken av Næringsseksjonene og Kulturseksjonen

Begrensninger i bruken av Næringsseksjonene og Kulturseksjonen, herunder endring av den virksomhet som drives i disse seksjonene, krever tilslutning fra de seksjoner det gjelder.

2.1.2 Særlig om bruken mv. av Garasjeseksjonen

Garasjeseksjonen er organisert som et eget tingsrettslig sameie med like mange sameieandeler som det er garasjeplasser i seksjonen og hvor det til hver sameieandel er knyttet eksklusiv og varig bruksrett til én bestemt nummerert garasjeplass.

Sameiet har fortrinnsrett til å leie garasjeplasser i Garasjeseksjonen som eies eller på annen måte disponeres over av andre enn eier av Seksjon i Sameiet.

Fram til garasjeeierne eventuelt organiserer seg som et eget sameie og vedtar egne vedtekter, overtar styret i Gamle margarinfabrikken sameie ansvar for å forvalte garasjeanlegget, herunder ta seg av drift, innkreving av felleskostnader, vedlikehold og andre fellesanliggender for garasjeanlegget, inklusive port, innkjørsel og adkomstarealer.

2.2 Fellesarealene

Den enkelte seksjonseier har, med de unntak og presiseringer som fremgår nedenfor, rett til å nytte Fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Enerett til bruk av Fellesareal for en eller flere Seksjoner som angitt nedenfor, er ikke til hinder for nødvendig atkomst for de øvrige Seksjonene over slikt Fellesareal.

2.2.1 Enerett til bruk av Fellesareal for Boligseksjonene

Boligseksjonene har i fellesskap enerett til bruk av innvendig Fellesareal som illustrert i bilag 1, vedlegg 3, 5, 7, 9 og 10, begrenset til den del av bygningen som omfatter Boligseksjonene og med unntak av det som følger av pkt. 2.2.2.

2.2.2 Enerett til bruk av boder for Boligseksjonene

Til hver Boligseksjon hører eksklusiv bruksrett til én nummerert bod i Fellesareal i 1. etasje som illustrert i bilag 1 (vedlegg 3). Bruksretten til boden er tilbehør til den Boligseksjon boden hører til (realservitutt) og kan ikke avhendes eller pantsettes uten at Boligseksjonen følger med.

Første gangs fordeling av boder til Boligseksjonene foretas av utbygger (Borggaten 7 AS). Eventuell senere omfordeling foretas av Sameiets styre. Forretningsfører oppbevarer liste over bodfordelingen til enhver tid. Det skal ikke svares vederlag for eneretten til bruk av boden.

2.2.3 Enerett til bruk av Fellesareal for Kulturseksjonen

Kulturseksjonen har enerett til bruk av Fellesareal som illustrert i bilag 1, vedlegg 4, 6, 8 og 10, begrenset til den del av bygningen som omfatter Kulturseksjonen.

Kulturseksjonen har enerett til bruk av 2 stk. utvendige biloppstillingsplasser som illustrert i vedlagte situasjonsplan (**bilag 2**) (omtrentlig plassering), samt nødvendig adkomst frem til disse.

2.2.4 Enerett til bruk av Fellesareal for Garasjeseksjonen

Garasjeseksjonen har enerett til bruk av alt Fellesareal i garasjeanlegget som illustrert i bilag 1 (vedlegg 4), herunder nedkjøring til garasjeanlegget. De øvrige Seksjonene i Sameiet har likevel rett til nødvendig atkomst gjennom garasjeanlegget, herunder til areal for sykkel-parkering mv.

2.2.5 Enerett til bruk av transformatorstasjon for netteier

Netteier har enerett til bruk av transformatorstasjon som illustrert i bilag 1, vedlegg 1. Transformatorstasjonen betjener bl.a. Eiendommen og skal disponeres av netteier ved bortleie eller salg fra utbygger. Sameiet kan ikke motsette seg eller fastsette begrensninger for bruken av transformatorstasjonen uten netteiers samtykke.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Seksjonen

Hver enkelt Seksjonseier har en vedlikeholdsplikt for sin egen Seksjon. Det betyr at den enkelte seksjonseier skal holde sin Seksjon, inkludert hoveddel og tilleggsdeler, forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. De samme gjelder den boden den enkelte Boligseksjon har enerett til å bruke (jf. pkt. 2.2.2).

Den innvendige vedlikeholdsplikten for alle Seksjoner omfatter bl.a. innvendige vann- og avløpsledninger til og med forgreningspunktet inn til fellesanlegg, vannklosetter og kraner, elektriske kontakter og brytere, samt ledninger til og med Seksjonens sikringsboks. For Boligseksjonen omfatter den innvendige vedlikeholdsplikten også innvendige flater på balkong/terrasse, vinduer innvendig og ventilasjonsanlegg og rør fram til felles tilknytningspunkt.

Den utvendige vedlikeholdsplikten (for tilleggsdel som er uteareal) omfatter bl.a. snørydding/ strøing, plenklipping/planting, renhold/renovasjon og andre arealer, anlegg og installasjoner som tilhører Seksjonen.

3.2 Fellesarealene

Eiendommens fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like.

Med de unntak og presiseringer som fremgår nedenfor, er Seksjonene i fellesskap ansvarlig for vedlikehold av Eiendommens fellesareal og hele bygningskroppen utvendig, inkludert utvendige tak, fasader, balkonger/terrasser, dører, vinduer, trapper, svalganger, gammel industripipe etc.

Med de unntak og presiseringer som fremgår nedenfor, er Seksjonene i fellesskap ansvarlig for vedlikehold av Eiendommens fellesanlegg, inkludert brannvarslingsanlegg, sprinkleranlegg, fjernvarme, varmt og kaldt vann, avløp etc.

Det påhviler styret å besørge vedlikehold av Fellesarealer, bygningskroppen og fellesanlegg.

3.2.1 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Næringsseksjonene

Det påhviler Næringsseksjon I alene å besørge vedlikehold av Næringsseksjon I sine dører, inngangsparti og porter. Det samme gjelder eventuelle installasjoner som etter sin art kun tjener Næringsseksjon I sitt behov.

Det påhviler Næringsseksjon II alene å besørge vedlikehold av Næringsseksjon II sine dører og inngangsparti. Det samme gjelder eventuelle installasjoner som etter sin art kun tjener Nærings-seksjon II sitt behov.

3.2.2 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Kulturseksjonen

Det påhviler Kulturseksjonen alene å besørge vedlikehold av de Fellesarealer som Kulturseksjonen har enerett til å bruke (jf. pkt. 2.2.3), samt hele bygningskroppen, inkludert utvendige tak og fasader med dører, vinduer, balkonger, fjerning av tagging m.m. på den delen av bygningen som omfatter Kulturseksjonen (Bygg 3). Det samme gjelder alle Fellesarealer som etter sin art kun tjener Kulturseksjonens behov.

Det påhviler Kulturseksjonen alene å besørge vedlikehold av de utvendige Fellesarealer som er illustrert med grønn skravur i bilag 2.

3.2.3 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Garasjeseksjonen

Det påhviler Garasjeseksjonen alene å besørge vedlikehold av Fellesarealer som nevnt i pkt. 2.2.4,

samt Garasjeseksjonens fasader med dører og porter. Det samme gjelder Fellesarealer som etter sin art kun tjener Garasjeseksjonens behov.

3.2.4 Felles vedlikeholdsansvar

Det påhviler Seksjonene i fellesskap å besørge vedlikehold av alle Fellesarealer som ikke er omfattet av pkt. 3.2.1, 3.2.2 og 3.2.3 eller som etter sin art skal tjene Sameiets/Eiendommens felles behov.

Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter også (i) den vernede industripipen på Eiendommen med tilhørende anlegg, (ii) fjerning av tagging ol. på fasader (uansett hvilke Seksjoners fasader dette måtte gjelde), samt (iii) vedlikehold av transformatorstasjonen (jf. pkt. 2.2.5) i den grad slikt vedlikehold ikke besørges av netteier.

3.2.5 Driftsselskap

Styret er ansvarlig for at vedlikehold av Fellesarealer blir gjennomført.

Seksjonene kan overlate sine vedlikeholdsplikter etter de foregående punkter til et særskilt driftsselskap som oppnevnes av årsmøtet, jf. pkt. 12.3.

Styret skal til enhver tid ha kopi av gjeldende nøkler eller kode til alle boder for å kunne utføre nødvendig drift og vedlikehold uten videre avtale. Seksjonseier plikter å sørge for at styret til enhver tid har riktig nøkkel eller tilgang til boden på andre måter.

4. RETTSLIG RÅDIGHET

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over Seksjonen.

Med de begrensninger og unntak som følger av eierseksjonsloven § 23, kan ingen erverve mer enn to Boligseksjoner.

Ved salg av Seksjon plikter seksjonseieren som selger å fremlegge vedtektene, sameiets trivselsregler samt eventuelle andre bestemmelser som seksjonseierne plikter å respektere, for kjøper og å innhente hans vedtakelse av disse som bindende for seg.

5. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

5.1 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader til Sameiets/Eiendommens drift og vedlikehold som ikke knytter seg til den enkelte Seksjon.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller.

Felleskostnadene skal som hovedregel fordeles mellom Seksjonene i henhold til bestemmelsene nedenfor:

i. Kostnader knyttet til Eiendommens fellesarealer fordeles i henhold til bruksrett som beskrevet i vedtektenes vedlegg og deretter i henhold til innbyrdes eierbrøk med de unntak som omtalt i pkt. 3.2.1, 3.2.2 og 3.2.3.

ii. Kostnader knyttet til bygningskroppen fordeles i henhold til innbyrdes eierbrøk med de unntak som omtalt i pkt. 3.2.1, 3.2.2 og 3.2.3.

iii. Kostnader knyttet til Eiendommens fellesanlegg fordeles i henhold til faktisk bruk og deretter i henhold til innbyrdes eierbrøk med de unntak som omtalt i pkt. 3.2.1, 3.2.2 og 3.2.3.

5.1.1 Felleskostnader som skal dekkes av Næringsseksjonene

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av Næringsseksjonene som nevnt i pkt. 3.2.1 dekkes av Næringsseksjonene alene.

5.1.2 Felleskostnader som skal dekkes av Kulturseksjonen

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av Kulturseksjonen som nevnt i pkt. 3.2.2 dekkes av Kulturseksjonen alene.

5.1.3 Felleskostnader som skal dekkes av Garasjeseksjonen

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av Garasjeseksjonen som beskrevet i pkt. 3.2.3 dekkes av Garasjeseksjonen alene.

5.1.4 Felleskostnader som skal dekkes av Seksjonene i fellesskap

Kostnadene til administrasjon, forretningsførsel og styrehonorar for Sameiet dekkes av Seksjonene i fellesskap med en lik del på hver seksjon.

Kostnadene til forsikring, evt. eiendomsskatt, energiforsyning (fjernvarme), evt. felles vaktmester/vakthold ol., samt andre kostnader som gjelder Eiendommen i sin helhet, dekkes av Seksjonene i fellesskap og fordeles etter sameiebrøken.

Kostnadene etter dette pkt. 5.1.4 skal bare fordeles etter sameiebrøken i den grad kostnadene belastes Eiendommen/Sameiet under ett. I motsatt fall fordeles kostnadene etter den fordeling som er lagt til grunn av den aktuelle leverandør, tjenesteyter, offentlige myndighet mv (f eks vil eiendomsskatt/kommunale avgifter normalt bli direkte fordelt i henhold til sameiebrøken).

5.1.5 Kostnader som skal fordeles etter nytte/forbruk

Kostnadsfordelingen etter pkt. 5.1 gjelder ikke for kostnader:

(i) ved tiltak som etter sin art ikke kan komme de(n) aktuelle Seksjonen(e) til gode, og det dessuten vil virke klart urimelig at Seksjonene dekker kostnadene i henhold til den fastsatte fordeling, og

(ii) Kostnader til levering av fellesytelser der forbruket til den enkelte Seksjon eller en bestemt andel av Seksjonene (f eks alle Boligseksjonene) kan måles.

Kostnader som nevnt i (i) og (ii) fordeles mellom seksjonseierne etter nytte og/eller forbruk.

5.1.6 Betaling og avregning av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av forretningsfører til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpet innkreves av forretningsfører. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen. Plikten til å betale felleskostnader inntrer ved den enkelte seksjonseiers overtakelse av sin Seksjon.

A konto forskudd kan ikke kreves for mer enn 1 år av gangen. Hvorvidt et eventuelt overskudd skal utbetales til seksjonseierne eller overføres i ny regning, besluttes av forretningsfører for den enkelte periode.

For så vidt gjelder kostnadene til fjernvarme, innbetaler Næringsseksjonene og Kultur-seksjonen et

a konto forskudd for inntil 6 måneder av gangen, med avregning og eventuelt restoppgjør årlig.

En seksjonseier som har båret større kostnader enn det som følger av pkt. 5.1 - 5.1.5 har krav på å få dekket det overskytende.

5.1.7 Fellesinntekter

Inntekter fra Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte Seksjon, skal fordeles mellom Seksjonene etter deres respektive innbyrdes sameiebrøker.

6. HEFTELSESFORM

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

7. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i Seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet for hver Seksjon svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panteretten som omhandlet i dette punkt kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte seksjonseier som har dekket mer enn sin del, jf. pkt. 5.

8. PÅLEGG OM SALG

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge Seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfelle der det kan kreves fravikelse etter pkt. 9. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve Seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at Seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan Seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4- 18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 (1) første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter dette punkt.

9. FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av Seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg etter pkt. 8 om salg. Begjæringen settes fram for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former.

Etter reglene i dette punkt kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

10. BESLUTNINGSMYNDIGHET

10.1 Årsmøtets beslutningsmyndighet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

10.2 Flertallskrav og særlige begrensninger i årsmøtets beslutningsmyndighet

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer i samsvar med pkt. 11.5.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet i samsvar med pkt. 11.5 for vedtak om:

(i) ombygging, påbygging eller andre endringer av Eiendommen (bygg og/eller tomt) som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

(ii) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

(iii) salg, kjøp, bortleie eller leie av Eiendommen (bygg og/eller tomt), herunder seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap. Dette medfører likevel ingen begrensning i seksjonseiernes rettslige rådighet over sin Seksjon, jf. pkt. 4,

(iv) andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning,

(v) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

(vi) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 ,

(vii) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene, og

(viii) fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser

10.3 Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av pkt. 10.1 eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

10.4 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter pkt. 12.6 representerer Sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. De øvrige Seksjonene kan ikke treffe beslutning som vil kunne medføre begrensninger i utvikling og drift av Næringsseksjonene som beskrevet i pkt. 2.1.1.

11. ÅRSMØTE

11.1 Årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett i samsvar med pkt. 11.5 under. For Boligseksjonene har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av Boligseksjon har rett til å være til stede i årsmøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med alminnelig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene i samsvar med pkt. 11.5, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11.2 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i årsmøte, ikke innkalt, skal tingretten snarest og på seksjonseiernes felles kostnad innkalle til årsmøte når det kreves av seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører.

Innkallingen skjer skriftlig.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter pkt. 11.1 fjerde ledd.

11.3 Hvilke saker årsmøtet kan og skal behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

(i) behandle styrets årsberetning,

(ii) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, og

(iii) velge styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra i tilfellene som nevnt i annet ledd, kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med pkt. 11.2 fjerde ledd. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

11.4 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for

seksjonseierne.

11.5 Årsmøtets vedtak – stemmerett og beregning

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

(i) saker som kun angår Boligseksjonene eller Fellesarealer som Boligseksjonene har enerett til å bruke og/eller har vedlikeholdsansvaret for, avgjøres av Boligseksjonene alene. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver av Boligseksjonene gir én stemme,

(ii) saker som kun angår Garasjeseksjonen eller Fellesarealer som Garasjeseksjonen har enerett til å bruke og/eller har vedlikeholdsansvaret for, avgjøres av Garasjeseksjonen alene;

(iii) saker som kun angår Næringsseksjon I eller Fellesarealer som Næringsseksjon I har enerett til å bruke og/eller har vedlikeholdsansvaret for, avgjøres av Næringsseksjon I alene. Boligseksjonene og Næringsseksjon II har likevel stemmerett i saker som gjelder fasaden til Næringsseksjon I. Flertallet regnes i så fall etter innbyrdes sameiebrøk;

(iv) saker som kun angår Næringsseksjon II eller Fellesarealer som Næringsseksjon II har enerett til å bruke og/eller har vedlikeholdsansvaret for, avgjøres av Næringsseksjon II alene. Boligseksjonene og Næringsseksjon I har likevel stemmerett i saker som gjelder fasaden til Næringsseksjon II. Flertallet regnes i så fall etter innbyrdes sameiebrøk.

(v) saker som kun angår Kulturseksjonen eller Fellesarealer som Kulturseksjonen har enerett til å bruke og/eller har vedlikeholdsansvaret for, avgjøres av Kulturseksjonen alene.

(vi) saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet, avgjøres av alle Seksjonene i fellesskap. Flertall regnes etter sameiebrøk i tråd med bestemmelsene i pkt. 1.4.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter pkt. 8 og 9.

12. STYRE OG FORRETNINGSFØRER

12.1 Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av tre til syv medlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig kan ikke være styremedlem.

Med unntak av Boligseksjonene, kan også juridiske personer være styremedlemmer. Dette kan likevel bare skje ved at velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta å fjerne medlem av styret.

12.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

12.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med pkt. 10.3 å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

12.4 Forretningsfører

Det hører under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra Sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

12.5 Ugildhet

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

12.6 Representasjon

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første punktum. Er styreleder ikke valgt, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret, styremedlemmer eller forretningsfører overskredet sin myndighet, er disposisjonen ikke bindende for seksjonseierne, dersom seksjonseierne godtgjør at medkontrahenten innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville stride mot redelighet å gjøre disposisjonen gjeldende.

13. REGNSKAP OG REVISJON

13.1 Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, herunder at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

13.2 Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert revisor. Revisor velges av årsmøtet.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i årsmøte og til å uttale seg.

14. FORSIKRING

Styret tegner felles fullverdiforsikring for Eiendommen, eventuelt særskilt forsikring for enkelte Seksjoner alene eller i fellesskap. Styret kan overlate til Næringsseksjonene og Kulturseksjonen å tegne egne forsikringer.

Ved skade på Seksjon som dekkes av forsikringen, betaler seksjonseieren egenandelen.

Ved utvendig skade eller ved innvendig skade som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på Eiendommen, dekker Sameiet egenandelen dersom Seksjonene ikke har tegnet særskilt forsikring i samsvar med bestemmelsene over.

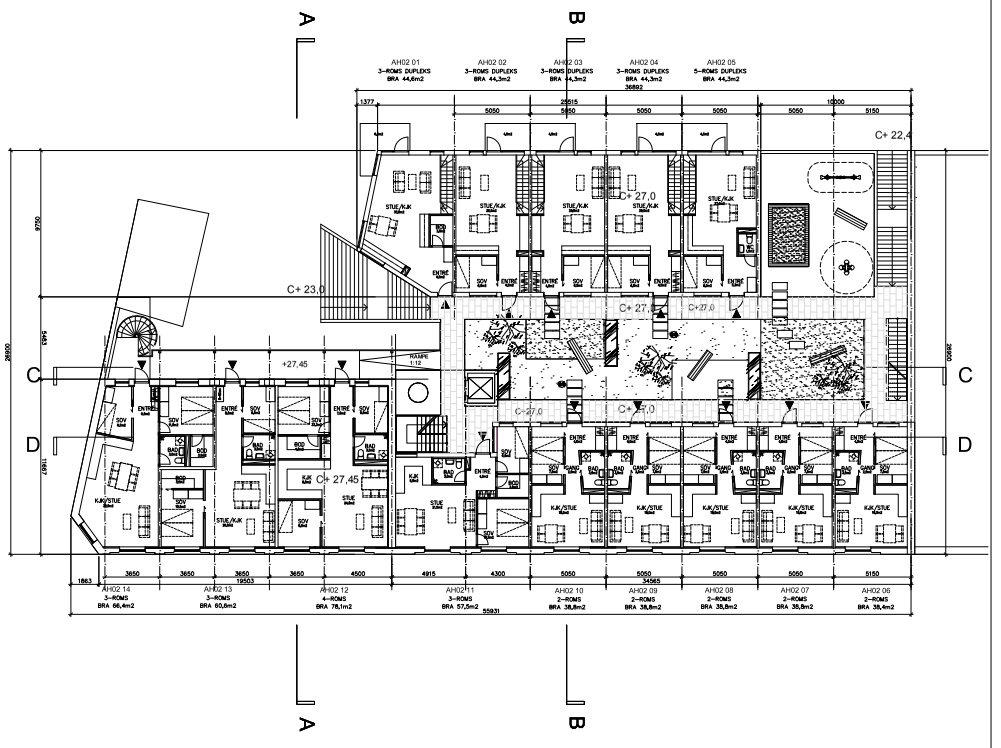
15. REGISTRERING I FORETAKSREGISTERET

Styret skal melde Sameiet til registrering i foretaksregisteret senest 6 måneder etter at seksjoneringsvedtaket er tinglyst.

16. TVISTER

Eventuelle tvister i sameieforholdet må løses ved de alminnelige domstoler med Oslo tingrett som verneting.

* * *



REV.	DATO	TEGN.	REVIDERINGEN GJELDER	KONT.
B	2.5.11	TOV	ENDRING AV TRAPPEHUS FASADE	HR
A	29.04.11	KK	OPPDATERT UTOMHUSPLAN	HR

TEGNING:
A11.0 020
REV: B

BORGGATA 7

Gnr 231 Bnr 28

TEGNINGSTATUS:
RAMMESØKNAD

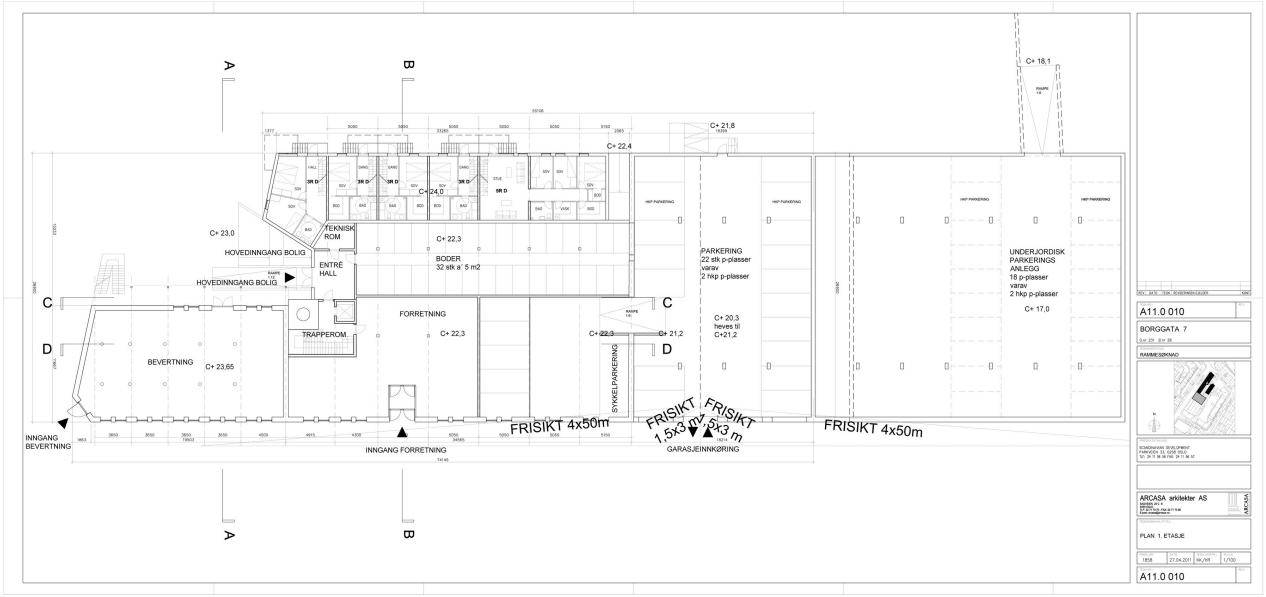
PROSJEKTUTVIKLING:
SCANDINAVIAN DEVELOPMENT
PARKVEIEN 53, 0268 OSLO
TLF: 24 11 35 30 FAX: 24 11 35 57

ARCASA arkitekter AS
Arkitektveien 2 B
5221 Nesttun
Tlf: 55 91 70 70 • Fax: 55 91 70 80
post@arcasa.no • www.arcasa.no

TEGNINGNAVN/TITTEL:
PLAN 2. ETASJE

PROSJEKT:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
1858	27.04.2011	KK/HR	1/100

TEGNING:
A11.0 020
REV: B



A11.0 010

BORGGATA 7

RAMMESØKNAD

ARCASA arkitekter AS

PLAN 1. ETASJE

PROSJEKT	DATO	TEGNET AV	SKALA
1808	27.04.2011	HK/WR	1:100

A11.0 010

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 05.04.2022
Helena Rönnkvist	201106131 - 125 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Oda Svingen Lunnan	

Adresse: BORGGATA 11 - JENS BJELKES GATE 57 - 61
Eiendom: 231/28/0/0
Tiltakshaver: Borggaten 7. co/Scandinavian Development AS
Søker: Arcasa arkitekter AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Bruksendring

Ferdigattest - Borggata 11 - Jens Bjelkes gate 57 - 61

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for etablering av 30 boenheter som innpasses bak verneverdige fasader mot Borggata med bevertning, forretning og parkering i kjeller, mottatt 25.11.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201106131			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Eksisterende avkjørslesplan Gunhilds gate		09.02.2011	13/15
Plan kjeller	A11.0 0K0	09.09.2011	13/18
Avkjørselplan		03.02.2012	23/2
Avkjørselsplan med snitt E-E	A10.0002	30.01.2012	23/3
Utomhusplan	L_101	24.04.2013	53/21
Plan 2 etasje	A11.0 020	09.04.2013	53/23
Plan 3 etasje	A11.0 030	09.04.2013	53/24
Plan 4 etasje	A11.0 040	09.04.2013	53/25

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Takplan	A11.0 050	09.04.2013	53/26
Snitt C-C og D-D	A14.0 020	09.04.2013	53/28
Situasjonsplan 1	A10.0 001	09.04.2013	56/2
Situasjonsplan 2	D01	03.07.2013	56/3
Snitt og fasade nord, vest, syd og øst	A14.0 030	03.07.2013	56/5
Plan 1. etasje forsamlingslokale	E-01		87/6
Plan 1.etasje	A11.2.010	04.09.2015	97/5
Snitt A-A	A14-4-010	20.12.2021	122/2
Snitt B-B	A14-4-011	20.12.2021	122/3
Fasade vest	A15-3-010	20.12.2021	122/4
Fasade nord	A15-3-020	20.12.2021	122/5

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapportene for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

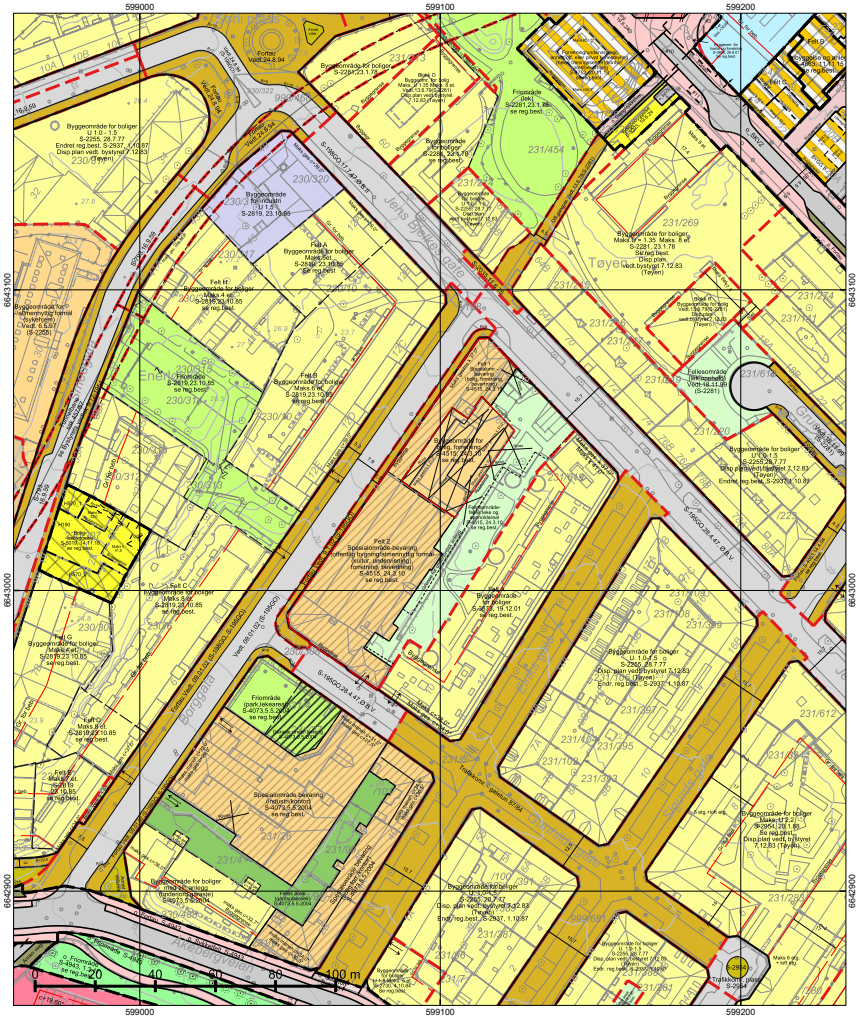
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Oda Svingen Lunnan - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
Borggaten 7. co/Scandinavian Development AS, Parkveien 33, 0258 OSLO



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

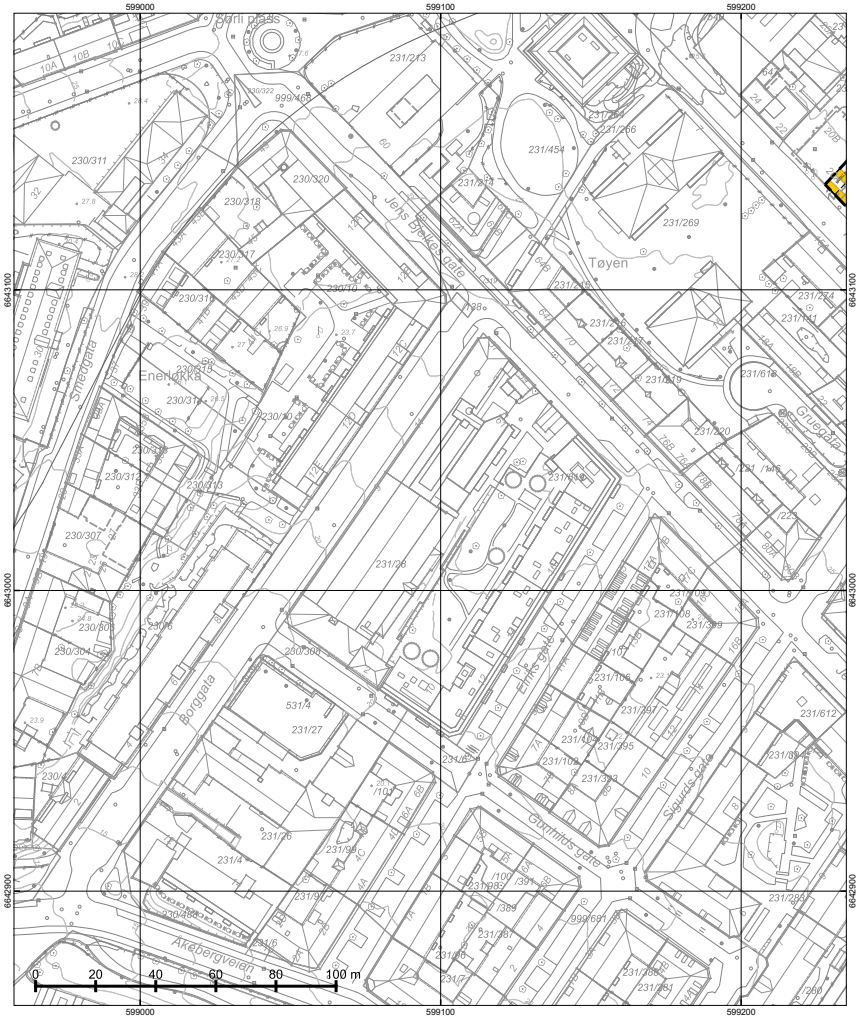
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141062/ 86509669
Deres ref.: 55528/ MSNOP3448167FAKTURA
Adresse: JENS BJELKES GATE 61
Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/28

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141062/ 86509669
Deres ref.: 55528/ MSNOP3448167FAKTURA
Adresse: JENS BJELKES GATE 61
Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/28

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1162 - Undervisning
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3040 - Friområde

- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpInfrastrukturGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygning som forutsettes revet
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Sikringsgjerde
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

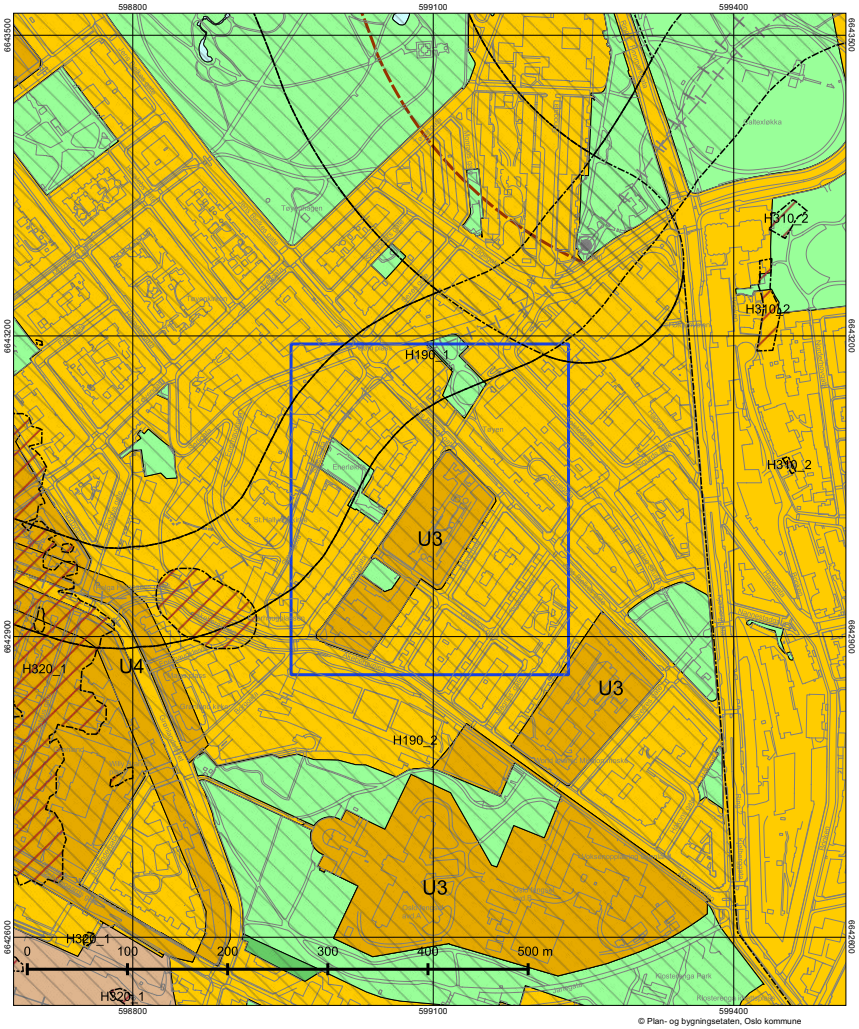
Dato: 10.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141062/ 86509669
Deres ref.: 55528/ MSNOP3448167FAKTURA
Adresse: JENS BJELKES GATE 61
Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/28

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141062/86509669
Deres ref.: 55528/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-4515

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Borggata 7 m.fl.

Vedtaksdato: 24.03.2010

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200409473

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200409473

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BORGGATA 7 MFL, GNR. 231 BNR. 28, 103 OG 105

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP3-200409473 og datert 28.08.2008.

§ 2. Formål
Området reguleres til:

byggeområde:	- bolig, forretning
spesialområde bevaring:	- Felt 1: bolig, forretning, bevertning
	- Felt 2: offentlig bygning/allmennyttig formål (kultur, undervisning), forretning, bevertning
fellesområde:	- felles leke- og oppholdsareal

§ 3. Generelt
3.1 Bebyggelsen skal ligge i byggelinje og innenfor byggegrenser, maksimale gesimshøyder og grense for underjordisk p-anlegg som vist på reguleringskartet. Avkjørsel skal etableres som vist på kartet.
3.2 Leilighetsfordeling:
maksimum 35 % leiligheter med 35 – 50 m^2
minimum 55 % leiligheter med 50 – 80 m^2
minimum 10 % leiligheter med over 80 m^2
3.3 Areal pr. forretningsenhet skal ikke overstige 400 m^2.

§ 4. Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk (1:500/ 1:200) som innbefatter fellesområdet. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Planen skal vise terreng og høydeforhold, beplantning, gangarealer, oppholdsarealer, gjerder, materialbruk og belysning. Planen skal vise oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, gangveier og parkering på terreng. Områdene skal være tilgjengelige for orienterings- og bevegelseshemmede. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng samt vegetasjon.

§ 5. Byggeområde for bolig, forretning
Alle eksteriørmessige søknads- eller meldepliktige arbeider skal forelegges Byantikvaren til uttalelse. Bebyggelse skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet ved plassering, høyder, form, fasadeutforming og farger.
Balkonger og karnapper mot gårdsrom kan utkrages inntil 1,8 m over byggegrense og minimum 3,5 m over ferdig terreng på fellesområdet. Det tillates maks bruksareal 1100 m^2 BRA bolig og det tillates forretning i 1. etasje.
Oppholdsarealene skal etableres innenfor byggeområdet og kan etableres på lokk over 1. etasje. Minst 30 % skal opparbeides med minimum 40 cm vekstlag. Atrium/terrasse anlagt over 1. etasje (kote = 27), kan inngå i beregningsgrunnlaget som areal på terreng. Det skal etableres lekemuligheter på eget område. Balkonger og takterrasser inngår i uteoppholdsarealet.

§ 6. Spesialområde bevaring - Felt 1 og Felt 2
Alle eksteriørmessige søknads- eller meldepliktige arbeider skal forelegges Byantikvaren til uttalelse. Ved utbedring av bevaringsverdig bebyggelse skal det opprinnelige eksteriøret bevares, bygningenes form med hensyn til proporsjoner, materialer og farger skal bevares eller tilbakeført til opprinnelig utførelse. Eksisterende bygningselementer skal i størst mulig grad istandsettes og bevares i sin opprinnelige sammenheng. Bygningene skal holdes i en slik stand at verneverdiene ikke settes i fare. Dersom bevaringsverdig bebyggelse eller andre elementer må erstattes på grunn av brann eller lignende, tillates nybygg med samme dimensjoner. Forretnings- og bevertningsvirksomhet tillates kun etablert i første etasje. Det kan tillates å lage maks 2 åpninger (atkomster) i fasaden mot Borggata for å aktivisere bebyggelsen på gatenivå. Svalgang og trapp tillates oppført inntil eksisterende bebyggelse i felt 1, på gårdssiden. Maksimal utnyttelse til forretning/bevertning er BRA = 900 m^2. Av dette arealet kan formål bevertning maksimalt utgjøre 400 m^2. All atkomst til næringsvirksomhet inklusiv varelevering, skal skje fra Borggata. I felt 1 tillates det etablert inntil 900 m^2 BRA bolig.

§ 7. Fellesområde
Fellesområdet skal være felles for eiendommene gnr. 231 bnr. 28 og 619 (Felt A i plan vedtatt 19.12.2001, S-3873).
Hele arealet skal gis et parkmessig, grønt hovedinntrykk. Det tillates benyttet en andel harde belegg for å

sikre nødvendig brukshensyn. Det tillates anlagt rennende vann/vannspeil som en del av utomhusanlegget. Det skal tydelig fremgå et skille mellom boligenes uteareal og fellesområdet i form av et nivåsprang. Kotehøyder for ferdig planert terreng skal angis på utomhusplanen. Området skal planlegges og opparbeides samtidig og gis en helhetlig karakter når det gjelder utforming og materialbruk. Fellesområdet skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan, før midlertidig brukstillatelse til boliger innenfor planområdet gis.

§ 8. Utforming, estetikk

Bebyggelsen skal ha form og dimensjonering som forsterker karréstrukturen i området. Bygninger, utomhusanlegg, belysning, skilting og gjerder skal utformes etter et helhetlig grep, og detaljeres i utomhusplanen. Ubebygde deler av området skal gis en utforming og beplantning som forsterker det grønne preget. Bebyggelse skal underordnes hovedvolumet til bevaringsverdig bygningsmasse og ha et muralt hovedinntrykk.

§ 9. Parkering, atkomst

Det skal bygges underjordisk parkeringsanlegg. Parkering skal være minimum 18 p-plasser for boliger, 3 p-plasser for forretning/bevertning og 18 p-plasser for kultur/undervisning. Nedkjøring skal skje fra Gunhilds gate som avmerket på planen.
Vare- og økonomiatkomster skal innpasses mot Borggata. Disse skal utformes i samråd med Byantikvaren.
Det skal avsettes overdekket areal for sykkelparkering med minst 40 plasser.

§ 10. Støy

Miljøverndepartementets veileder T-1442 eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredsstilles. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse. All støyreduserende tiltak skal være gjennomført før midlertidig brukstillatelse innenfor spesialområdet og byggeområdet gis.

§ 11. Overvann

Overvann skal håndteres på egen grunn. Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann; både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Fakturabruker
JENS BJELKES GATE 61

Dato: 10.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86509669
8442385

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.231 BNR. 28

Vi viser til bestilling av 20250410 for JENS BJELKES GATE 61.

GNR. 231 BNR. 28

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.09.1890.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

4082 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

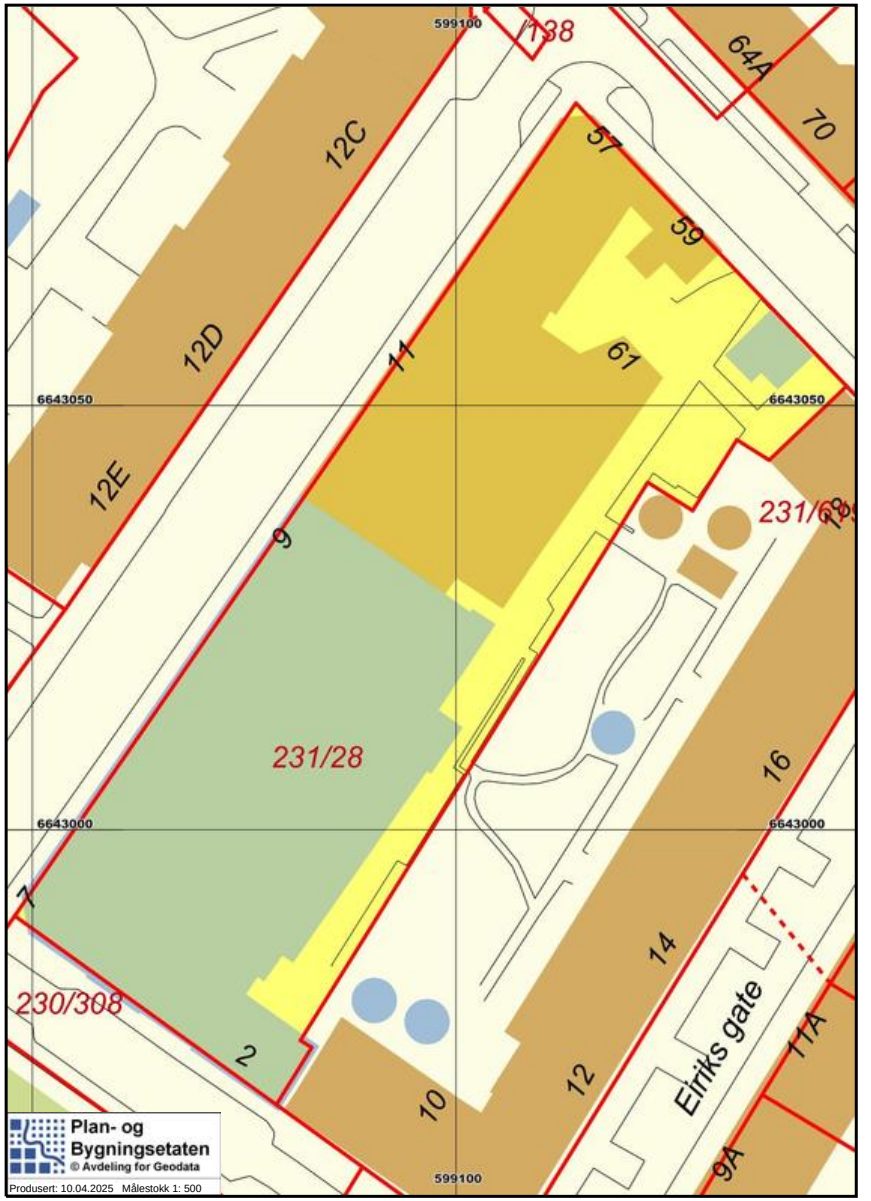
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Dronning Eufemias gate 14, 0191 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 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.

nordvikbolig.no/kontorer/bjorvika

22 04 90 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: **16 700,-**

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.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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: 34-0065/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Jens Bjelkes gate 61 0650 OSLO

Betegnelse: Gnr 231, bnr 28, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no