

Amtmann Meinichs gate 19B



Velkommen til

Amtmann Meinichs gate 19B



Salgsoppgaven produsert 9. september 2024

Sandaker/Øvre Torshov

Lys 2-roms med balkong og fin planløsning - Sentralt og tilbaketrukket - V.vann og fibernett inkl. - Nær off. transport

Prisantydning	4 450 000,-
Fellesgjeld	88 348,-
Omkostninger	24 088,-
Totalpris	4 562 436,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 783,-
BRA-i	41 kvm
Totalt BRA	50 kvm
Soverom	1
Etasje	2

Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1950
Tomt	894 kvm, eiet
Megler	Emil Espeland Jacobsen
Telefon	482 24 921
E-post	e.jacobsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Amtmann Meinichs gate 19B! Dette er en flott 2-roms leilighet med god planløsning, utgang til balkong med sol fra ca. kl. 09-15 på sommerstid og en svært sentral beliggenhet. Boligen ligger i 2. etasje og fikk i 2023 nytt en-stavs parkett gulv. Badet er pusset opp i 2008.

Her bor du svært sentralt, samtidig tilbaketrukket fra støy på populære Sandaker. Nærhet til kollektivtransport, dagligvarehandel, samt kort gange til BI, Nydalen og Storo Storsenter.

- Balkong med sol fra 09-15
- Mye bodplass i 3 disp. boder
- Varmtvann og internett inkludert
- Bad med opplegg for vaskemaskin
- Nydelig bakgård med platting og utemøbler
- Sykkelparkering
- Fellesvaskeri
- Nær kollektivtransport
- Veldrevet aksjeselskap
- Ingen dokumentavgift eller forkjøp

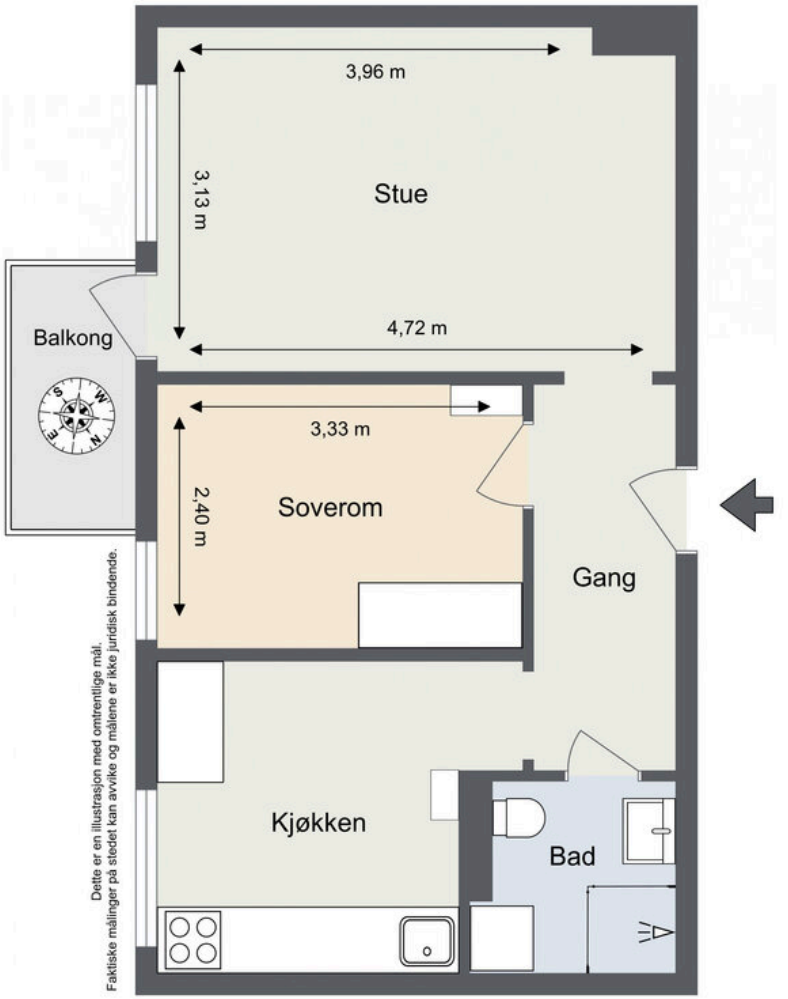
Arealer og innhold

BRA-i:	41 kvm
BRA-e:	9 kvm
Totalt BRA:	50 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Gang, stue, kjøkken, bad og soverom.
Total BRA: 41 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. Kjeller- og loftsbod.
Total BRA: 9 kvm.



Utført av takstingeniør Erik Øyum, MNT
E- post: erik@taksthuset.no























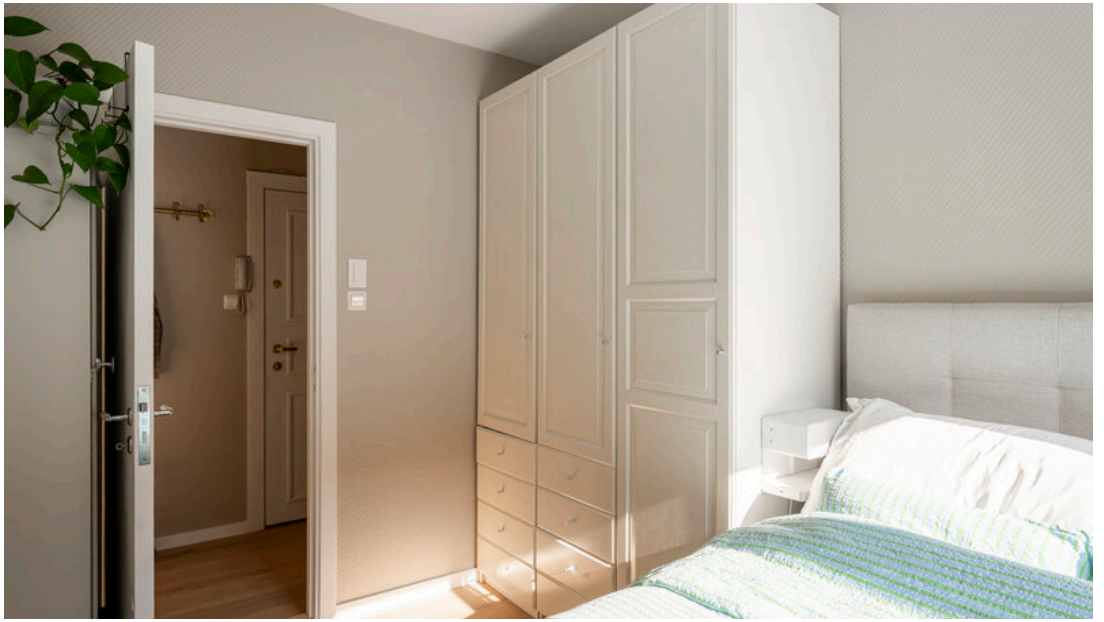
























Informasjon

Amtmann Meinichs gate 19B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0206/24

Boligtype
Aksjeleilighet

Selger
Siri Mykland

Kjøpesum og omkostninger
4 450 000,00 (Prisantydning)
88 348,00 (Andel av fellesgjeld)
---
4 538 348,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 000,00 (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 688,00 (Transportgebyr for aksjer (kjøper))
10 400,00 (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
13 688,00 (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
24 088,00 (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
4 552 036,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
4 562 436,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1950

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 41 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 50 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Gang, stue, kjøkken, bad og soverom.
Total BRA: 41 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. Kjeller- og loftsbod.
Total BRA: 9 kvm.

Innhold

Boligen inneholder: Stue, kjøkken, bad, soverom og entré.

I tillegg disponerer boligen to kjellerboder på hhv. 5 og 1 kvm. Bodene er merket med 20 og 21. Loftsboden har et gulvareal på ca. 6,50 kvm, og er merket med 9 (Målbart areal på 3 kvm).

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

Standard

Stue
Denne lyse og romslige stuen fikk 1-stavs parkettgulv og lister i 2023. Veggene er malt i en delikat farge, og har store vindusflater, som slipper inn rikelig med naturlig lys. Stuen har en praktisk og koselig utforming med plass til både en sofagruppe og spisebord, og gir en innbydende atmosfære for avslapning og sosialt samvær.

Balkong
Balkongen, som er sydøstvendt, er bygget i betong med rekkverk i betongkonstruksjon og måler ca. 2,4 kvm. Her kan du nyte solfylte frokoster mellom kl. 09:00 og 15:00 på sommerstid. Her kan du innrede med et cafesett og å nyte utendørslivet.

Kjøkken
Kjøkkenet har en moderne innredning fra Norema med glatte fronter og en tre benkeplate med oppvaskkum og ett-greps svingbart blandebatteri. Nisje for komfyr, frittstående kjøleskap/fryser, og en integrert oppvaskmaskin. Det er installert komfyrvakt og ventilator med kullfilter. Avtrekksventil i kanal og spalteventil i vindu bidrar til effektiv ventilasjon.

Bad
Badet er innredet med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett-greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er opplegg for grunn type vaskemaskin. Badet ble rehabilitert i 2008, og det ble nylig montert et nytt speil i 2024.

Soverom
Det romslige soverommet har plass til en stor seng og kommer med et medfølgende garderobeskap. Det store vinduet gir gode lys- og luftemuligheter, og skaper et komfortabelt rom.

Entré
Den innbydende entréen har en knaggrekke på veggen for oppheng av yttertøy og binder rommene sammen på en praktisk måte. Den bidrar til den gode planløsningen, og dørtelefon med åpner er montert på vegg.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Oppgradering av el-anlegg til kjøkken ble gjort i juli 2023. Det innebar utskiftning av en del kabler, fjerning av gammelt armatur, nye veggpunkter i stuen og på kjøkken, og komfyrvakt på kjøkken. Deler av sikringsskapet ble også byttet ut for å holde moderne standard. Se dokumentasjon. I august 2024 har det blitt montert lysspeil på bad og lysbrytere har blitt skiftet ut.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

- Det er vedtatt at vinduer og balkongdører skal skiftes ut. Dette vil øke fellesgjelden med ca. hundre tusen for gjeldende enhet. Styret har opplyst om at det vil påvirke felleskostnader med ca. syv hundre kr for denne enheten.

Bygningssakkyndig
Erik Øyum

Byggemåte
Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Fasaden er pusset og malt, med skråtakskonstruksjon i tre. Vinduer med 2-lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede.

TG2 Avvik som kan kreve tiltak
- Eldre vinduer og dører med bruksslitasje
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen

TG2 Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder
- Kun naturlig ventilasjon på bad
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på arbeider utført på badet i 2008.

Innbo og løsøre
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

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

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

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
E - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier

som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Energiattest er basert på senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmekabel på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6 301 kWh fra juli 2023-juli 2024 (tilsvarer kr. 10 573,51). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 783,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, fibernett (1000 Mbit/s), vaskekjeller, trappevask, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel m.m.

Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 20,65 % fra 01.11.24. Bakgrunnen for endringen, er opptak av lån i forbindelse med utskifting av vinduer og balkongdører.

GlobalConnect leverer fibernett til selskapet.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 060 128,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 4 028 487,- pr. 2022
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Aksjeselskapet består av 30 leiligheter knyttet til aksjer.
AS Thygesonsgt. 14 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934798082, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

Aksjeselskapet har fellesvaskeri.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Aksjeselskapets revisor er Alpha Revisjon AS.

På ekstraordinær generalforsamling i 2024 vedtok aksjelaget å gjennomføre utskifting av vinduer og balkongdører rundt sensommeren/tidlig høst 2024. Dette prosjektet vil finansieres med et låneopptak som opprinnelig var anslått til ca. kr. 5 000 000, men som nå er redusert til 4 millioner. Som følge av dette vil fellesutgiftene for leiligheten bli justert opp i løpet av høsten 2024, men økningen blir lavere enn tidligere forespeilet. Den nøyaktige økningen i fellesgjeld og månedlige felleskostnader er fortsatt under utarbeidelse, og eksakte tall kan derfor ikke oppgis på nåværende tidspunkt. For mer informasjon om prosjektet, se vedlagt rapport fra ekstraordinær generalforsamling.

I tillegg har aksjelaget vedtatt salg av næringslokalet i bygget. Fortjenesten fra salget skal brukes til å nedbetale deler av selskapets gjeld, noe som kan påvirke justeringen av fellesutgiftene. Status per 29.08.2024 er at aksjelaget venter på behandling fra Plan- og bygningsetaten for å omregulere lokalet til boligformål før salget kan gjennomføres.

Videre har det blitt innkalt til en ekstraordinær generalforsamling i starten av september 2024 for å diskutere reversering av et tidligere vedtak om Individuell nedbetaling av lån (IN-ordning), da vindusprosjektet nå viser seg å bli rimeligere enn antatt.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2012: Piper - Gjenoppmuring av piper over tak og innsnevring og isolering av pipeløp
2010: Fasader - Oppussing av balkonger og legging av 15 cm pusset isolasjon utenpå fasaden
2008: Våtrom - Nytt elektrisk opplegg, membran i gulv, og nye fliser i alle baderom samt nye avløpsrør

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Informasjon om fellesgjeld

Kr 88 348,- pr. 27.08.2024

Lånenummer: DNB01-16362224660
Type: A
Restsaldo: 3.690.401,-
Restløpetid: 20 år 8 md.
Term pr. år: 4
Rente: Flyt 5,64%
Andel av saldo: 88.348,-

Kapitalkostnader: 607,-

Fellesformue

Kr 25 994,- pr. 31.12.2023

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde hund eller katt i selskapet. I særskilte tilfeller skal søknad sendes styret.

Aksjeselskapets forsikring

Protector AS
Polisenr. 67471

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 894 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2970 kroner for ett år
El-bil : 2000 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1000 kroner for ett år

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et attraktivt boligområde på Sandaker/Øvre Torshov i Oslo, med kort gangavstand til handlegater, kafeer, et variert servicetilbud og god offentlig kommunikasjon. Selv om området er meget sentralt, er det likevel rolig og barnevennlig.

I gangavstand fra boligen er det flotte park- og friområder som blant annet Torshovparken og Muselunden. Det er få min å gå til Akerselva, hvor det er bilfri gang- og sykkelvei helt fra sentrum, opp til marka og Maridalsvannet. Ta gjerne turen til Grefsenkollen, hvor du finner alpinbakke og mange kilometer med tur- og skiløyper innover marka.

Området har et godt sports- og aktivitetstilbud. I Torshovparken er det mulighet for aking om vinteren, og sommerstid er det mulighet for ballspill på sandvolleybane og basketbane. Går du gjennom parken kommer du til Lilleborgbanen med bl.a. fotballbane, lekeplass, skøytebane, tennisanlegg og minigolf.

Storo storsenter med en rekke tilbud av forretninger, matbutikker, servicetilbud og vinmonopol ligger en kort spasertur unna. Det samme er Sandaker senter med bl.a. stor matvareforretning og vinmonopol. Like ved Storo Storsenter er Norges største og første IMAX-kino å finne. Kinoen stod klar i mars 2018 og huser hele 11 saler, hvor det tilrettelegges for en fantastisk filmopplevelse.

Sandaker har et godt kollektivtilbud med både buss, trikk og T-bane. Bussen stopper like utenfor boligen og Storo T-banestasjon er kun noen minutter unna.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til flere barnehager, ungdomsskoler og Fernanda Nissen barneskole, som ble bygget i 2016. Det finnes flere videregående skoler og utdanningsinstitusjoner i fin gang- og sykkelavstand, som bl.a. Handelshøyskolen BI, Kunsthøgskolen, Arkitekthøgskolen, Westerdals, OsloMet - storbyuniversitetet og Tannlegehøyskolen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 11.11.2008.

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.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål etter bestemmelser i S-2255, datert 28.07.1977. Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Eiendommen ligger innenfor et område med ny detaljregulering, S-5142, datert 04.03.2022. Detaljregulering inneholder konsekvensutredning og reguleringsbestemmelser for ny vannforsyning Oslo - Stamnett.

Amtmann Meinichs gate 19 A med flere - Forhåndskonferanse - Bruksendring av butikklokale til bolig
Saksnummer: 202458221

Amtmann Meinichs gate 19 A og B - Utskifting av vinduer og balkongdører
Saksnummer: 202458083

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/

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/224/30:
16.12.1859 - Dokumentnr: 900183 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Overført fra Thygesonsgt. 14.

21.04.1876 - Dokumentnr: 925023 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

04.11.1859 - Dokumentnr: 900109 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA L NR 93 B

11.11.1949 - Dokumentnr: 917751 - Sammenslått med denne matrikkelenhet: Thygesonsgt.14,

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at

Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel

etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, 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

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til kr. 45 383,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 19 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 30 813,-.

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

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 9. september 2024

Ansvarlig megler

Emil Espeland Jacobsen, Eiendomsmegler/Partner
Tlf. 48224921

Meglerforetaket

Nordvik Løren
Lørenveien 44
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 831 332



Vedlegg

Amtmann Meinichs gate 19B

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Amtmann Meinichs gate 19B, 0482 OSLO
OSLO kommune
gnr. 224, bnr. 30
Aksjenummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 03.09.2024 **Rapportdato:** 04.09.2024 **Oppdragsnr.:** 13722-2895 **Referansenummer:** IH1971

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Øyum

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

Norsk takst

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

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

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum
Uavhengig Takstingeniør
erik@taksthuset.no
900 88 685

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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.

Amtmann Meinichs gate 19B, 0482 OSLO
Gnr 224 - Bnr 30
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om 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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er velholdt, pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1950

UTVENDIG

Gå til side

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Fasaden er pusset og malt.

Skråtakskonstruksjon i tre.

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør. Balkongdør med glassfelt.

Balkong i betong med rekkverk i betongkonstruksjon. Balkongen er på ca. 2,4 m², avrundet til 2 m². Balkongen er omtrent sydøstvendt.

Gå til side

INNVENDIG

Gulv: 1- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Boligen har etasjeskille i betong.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Glatte innerdører med terskler. Noen alderstegn. Dørene fungerer som de skal.

Gå til side

VÅTROM

Bad:

Bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin (grunn type). Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badene i aksjelaget er rehabilitert i 2008.

Avtrekksventil over dusjen med naturlig avtrekk. Overstrømmingsspalte under døren for tilluft.

Det er betong/murvegg på badet og våtsone i dusjen vender mot oppgang/nabo. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra Norema med glatte fronter. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr. Frittstående kjøleskap/fryser. Integrert oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt.

Ventilator med kullfilter. Avtrekksventil i kanal og spalteventil i vindu.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Amtmann Meinichs gate 19B, 0482 OSLO
Gnr 224 - Bnr 30
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken: Inntaksrør i benkeskapet. Plastrør trukket ut til blandebatteri. Det er brannslange i benkeskapet. Hovedstoppekraner i benkeskapet. Bad: Forkrommede rør trukket ned fra himlingen til koblingspunkter. Luke i himling med stoppekraner. Røranlegget er antatt fra 2008.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

Friskluftsventil på soverommet. Spalteventiler i vinduer. Avtrekksventil på badet og kjøkkenet. Ventilator på kjøkkenet. Bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i springen. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbryter. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 7 kurser. Overspenningsvern på 25 A.

Brannvarslere i boligen. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6. kg. pulverapparat merket ABC).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

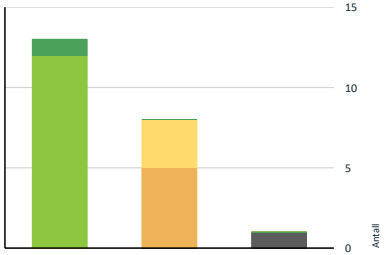
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

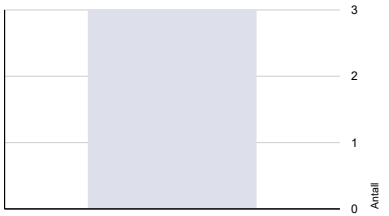
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag. Det er en egen opplisting av fremlagte dokumenter i rapporten.

Det er ikke utført undersøkelser hos plan og bygningsmyndighetene med mindre dette er opplyst i egne punkter i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Amtmann Meinichs gate 19B, 0482 OSLO
Gnr 224 - Bnr 30
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1950

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen er velholdt, pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre vinduer med bruksslitasje. Med alder kan tettelister og isolasjon bli gradvis dårligere og over tid forårsake trekk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nye vinduer skal monteres i aksjelaget i løpet av høsten.

TG 1 Dører

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør.

TG 2 Dører - 2

Balkongdør med glassfelt.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre dør med bruksslitasje. Med alder kan tettelister bli gradvis dårligere og over tid forårsake trekk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren nærmer seg bytte. Døren fungerer per i dag. Det er planlagt bytte av balkingdører og vinduer i aksjelaget i løpet av høsten.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong med rekkverk i betongkonstruksjon. Brystningsbeslag i stål. Gulvet har lamellfliser i tre. Avrenning fra balkongen gjennom åpning i gulvet. Høyde på rekkverk er ca. 90-91 cm. Balkongen er på ca. 2,4 m², avrundet til 2 m².

Balkongen er omtrent sydøstvendt.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: 1- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med usikker aktsomhetsgrad. (http://geo.ngu.no/kart/radon/).

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Amtmann Meinichs gate 19B, 0482 OSLO
Gnr 224 - Bnr 30
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Glatte innerdører med terskler. Noen alderstegn. Dørene fungerer som de skal.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin (grunn type). Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badene i aksjelaget er rehabilitert i 2008.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Punktsjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 36 mm. Høyde på terskel er ca. 62 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket i dusjen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Hovedsluk med klemring og synlig sveisemembran. Hjelpesluk i dusjen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ukjent membranløsning i våtsoner på veggene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse som sjekklister fra entreprenør etc.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig. Badet fungerer, men man må være generelt oppmerksom på at bygningskonstruksjoner har en levetid og at over tid vil konstruksjoner svekkes.



Hovedsluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med håndusj. Opplegg for vaskemaskin (grunn type). Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dreneringsåpning i sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekksventil over dusjen med naturlig avtrekk. Overstrømmingsspalte under døren for tilluft.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er betong/murvegg på badet og våtsone i dusjen vender mot oppgang/nabo. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

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

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

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Norema med glatte fronter. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr. Frittstående kjøleskap/fryser. Integrert oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt.

Det er ikke montert lekkasjestopper. Lekkasjestopper anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Ukjent alder på kjøkkenet, men antatt fra før2010.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter. Avtrekksventil i kanal og spalteventil i vindu.

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

Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kjøkken: Inntaksrør i benkeskapet. Plastrør trukket ut til blandebatteri. Det er brannslange i benkeskapet. Hovedstoppekraner i benkeskapet. Bad: Forkrommede rør trukket ned fra himlingen til koblingspunkter. Luke i himling med stoppekraner. Røranlegget er antatt fra 2008.



Stoppekraner.



Stoppekraner over luke i himling.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

TG 1 Ventilasjon

Friskluftsventil på soverommet. Spalteventiler i vinduer. Avtrekksventil på badet og kjøkkenet. Ventilator på kjøkkenet. Bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i springen. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

TG 2 Elektrisk anlegg

Amtmann Meinichs gate 19B, 0482 OSLO
Gnr 224 - Bnr 30
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

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 elektroviksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbryter. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 7 kurser. Overspenningsvern på 25 A.

Oppgradering av anlegget på kjøkkenet ble utført i juli 2023. Utskiftning av en del kabler, fjerning av gammelt armatur, nye veggpunkter i stuen og på kjøkken, og komfyrvakt på kjøkken. Deler av innmaten i sikringsskapet ble også byttet. I august 2024 har eier montert lysspeil på bad og lysbrytere har blitt skiftet ut.

Manglende dokumentasjon (samsvarserklæringer) gir TG 2.

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.
   Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Det er krav til samsvarserklæringer på installasjon av el. anlegg. Dette skal foreligge på alle installasjoner utført etter 1.1.1999. Fra gjeldende forskrift: "Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12."

   Det er fremvist samsvarserklæring fra utførte el. installasjoner utført i 2024 som gjelder "Bad: Koblet til speil lys som kunden har levert selv Soverom : Byttet ut gammel bryter til ny bryter Kjøkken : Byttet ut gammel bryter til ny bryter Gang: Byttet ut gammel bryter til ny bryter". Arbeidene er utført av Boligelektrikeren AS.

   Det er fremvist samsvarserklæring fra utførte el. installasjoner utført i 2023 som gjelder "kjøkken: Montere komfyrvakt. Trekke om kurs til komfyrvakt til 4mm. Montere en 4veis stikk. Montere 1 stikk. Til vifte. Montere 1stikk under overskap. stua: Montere 2stk. 4veis uten jord". Arbeidene er utført av Boligelektrikeren AS.

   Se erklæringene for nærmere spesifikasjon.

   Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på arbeider utført på badet i 2008.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
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?
    Nei

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

Brannvarslere i boligen. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6. kg. pulverapparat merket ABC).

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

Amtmann Meinichs gate 19B, 0482 OSLO
Gnr 224 - Bnr 30
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	41			41	2
Kjeller		6		6	
Loft		3		3	
SUM	**41**	**9**			**2**
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad , stue , kjøkken , soverom , gang		
Kjeller		2 kjellerboder	
Loft		Loftsbod	

Kommentar
Himlingshøyde er ca. 263 cm. i stuen.

Balkong (TBA) avrundet til 2,4 m², avrundet til 2 m²..

2 kjellerboder (BRA-e) på ca. 5 og 1 m². Bodene er merket med 20 og 21. Loftsbod med gulvareal på ca. 6,5 m². Loftsboden har skråtak. Målbart areal er avrundet til 3 m². Boden er merket med 9.

Bod er påvist av eier.

Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

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

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

Amtmann Meinichs gate 19B, 0482 OSLO
Gnr 224 - Bnr 30
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	41	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2024	Erik Øyum	Takstingeniør
	Siri Mykland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	30		0	894 m²	Kartverket	Eiet

Adresse
Amtmann Meinichs gate 19B

Hjemmelshaver
Thygesonsgate 14 AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
2203/Thygesonsgt. 14 AS	934798082	2203	OBOS	Siri Mykland

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
4	3 700	25 994	*31.12.2023*	89 000	*01.08.2024*

Kommentar
Adkomstdokumentene består av: aksje nr. 4 pålydende kr. 3700 og andelsobligasjon nr 4 pålydende kr. 4635

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Sandaker/Åsen i Oslo. Kort vei til forretninger og servicetilbud. Gangavstand til Storosenteret og Sandakersenteret. Godt utbygget kollektivdekning i området med trikk, T- bane, tog og buss. I nærheten finnes Akerselva, Torshovparken med mer. Trikken bruker ca. 15 minutter ned til Jernbanetorget.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-2255.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2023	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring				

Kommentar
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.09.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.09.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.09.2024		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	02.09.2024		Gjennomgått		Nei

Amtmann Meinichs gate 19B, 0482 OSLO
Gnr 224 - Bnr 30
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknikske 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.

Amtmann Meinichs gate 19B, 0482 OSLO
Gnr 224 - Bnr 30
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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/iH1971

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Løren

Oppdragsnr.
21-0206/24

Selger 1 navn
Siri Mykland

Gateadresse
Amtmann Meinichs gate 19B

Poststed
OSLO

Postnr
0482

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 23
Antall måneder: 07

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Protector Forsikring
Polise/avtalenr.: 2281990

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 21-0206/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Oppgradering av el-anlegg til kjøkken ble gjort i juli 2023. Det innebar utskiftning av en del kabler, fjerning av gammelt armatur, nye veggpunkter i stuen og på kjøkken, og komfyrvakt på kjøkken. Deler av sikringsskapet ble også byttet ut for å holde moderne standard. Se dokumentasjon. I august 2024 har det blitt montert lysspell på bad og lysbrytere har blitt skiftet ut.
Arbeid utført av: Boligelektrikeren
Filer: Erklæring om samsvar2.pdf, Erklæring om samsvar 1.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 21-0206/24

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er vedtatt at vinduer og balkongdører skal skiftes ut. Dette vil øke fellesgjelden med ca. hundre tusen for gjeldende enhet. Styret har opplyst om at det vil påvirke felleskostnader med ca. syv hundre kr for denne enheten.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 21-0206/24

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 21-0206/24

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Milla Johnsen
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: m.johnsen@nordvikbolig.no

8012554 4142/2203 27.08.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 26.08.2024.

Selskapsnr: 4142 As Thygesonsgt. 14,
Organisasjonsnr: 934.798.082 ,
Aksjonær: Siri Mykland
Leieobjektnr: 2203
Aksjeboenhetsnr: 00004
Adresse: Amtm. Meinichsgt.19 B, 0482 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. 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.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei - styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Boligselskapets forsikring: Protector AS - polisenummer .
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapporten.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Det følger 3 boder til hver leilighet. 1 på loftet, 2 i kjeller (en stor og en liten)
- Det er planlagt rehabilitering av vinduer. Kontakt styret for mer informasjon

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (27.08.24)
* DNB01-16362224660	A	3.690.401,-	20 år 8 md.	4		Flyt	5,64%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2.783,– pr. md.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice pr telefon 22 86 56 25, for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	516,-	4.621,-	25.994,-	89.844,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* DNB01-16362224660	88.348,-	607,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 89.000,- (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.08.2024

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Magnus Arneberg-Bauer tlf.22 89 62 17 ev. pr. e-post: magnus.arneberg.bauer@obos.no.

Verdidokument/pantheftelser:

Fremkommer av pantattest, som følger vedlagt.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdipapir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdipapir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet hos forretningsfører

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 om salg:

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Marianne Zylla Amtmann Meinichs Gate 19 B, 482 OSLO, e-post: thygesonsgt14@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Husordensregler for Thygesonsgate 14 AS

Vedtatt på årsmøtet 27. februar 2002

Nedenstående regler er satt opp for å sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene. Dessuten skal de sikre selskapets og dermed beboernes verdier mot ødeleggelse ved uforsvarlig behandling. Blir reglene etterlevd er man også langt på vei mot gode naboforhold.

1. Alminnelige ordensregler

1.1 Enhver beboer plikter å behandle så vel egen leilighet som fellesarealer med ro og orden slik at det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Banking, boring og lignende skal ikke finne sted i tidsrommet 2200 – 0700. Helligdager og weekend: 10-18 (ro etter kl. 18:00 frem til kl. 10:00)

1.2 Det ikke tillatt å sette fra seg ski, kjelker, sykler eller lignende i trapperom, ganger eller andre fellesrom. I kjelleren er det eget rom for oppbevaring av sykler. Kasserte gjenstander skal ikke plasseres i søppelrom eller andre fellesrom uten ved snarlig bortkjøring og etter avtale med styret.

1.3 Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting av tøy eller sengeklær. Risting av tøy i trappeoppgangene er heller ikke tillatt.

1.4 Flaggstenger, markiser, skilt, blomsterkasser m.m. må ikke settes opp uten godkjennelse fra styret.

1.5 Det må ikke legges ut mat som dyr kan få tak i.

1.6 Bruk av åpen ild i kjeller eller på loft er strengt forbudt.

1.7 Dører til lofts- og kjellerboder samt utgangsdører skal holdes låst.

1.8 Lys på loft og i kjeller skal være slukket når lokalitetene ikke er i bruk.

2. Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde hund eller katt i selskapet. I særskilte tilfeller skal søknad sendes styret.

3. Avfallsbehandling

3.1 Alt husholdningsavfall skal pakkes meget godt inn før den kastes i sjakten. Posene må ikke være så store at de kan sette seg fast i sjakten.. Det er forbudt å kaste brennbart avfall i sjakten.

3.2 Juletrær skal beboerne selv kvitte seg med. Det er ikke tillatt å kaste dem ut fra balkong eller vindu.

3.3 Flasker og glass skal bringes til særskilte innsamlingsbeholdere for slikt.

3.4 Papir deponeres i egen beholder plassert utenfor oppgang B.

4. Vaskeri

Instruks for bruk av vaskemaskin og tørkerom må følges nøye. Tilgang til vaskeriet skjer ved at man skriver seg med fullt navn på liste som henger på døren utenfor. Det er ikke anledning til å reservere tid til mer enn én økt av gangen. Øktenes tider er som følger:

Mandag – fredag:	8 – 11, 11 – 14, 14 – 18 og 18 – 21.
Lørdag:	8 – 11, 11 – 14 og 14 – 18.
Søndag:	stengt.

5. Bruk og vedlikehold av leilighetene

5.1 Beboerne skal holde leilighetene med utstyr ved like og i god stand. Alle innredninger og utstyr må behandles med forsiktighet og skader må straks utbedres.

5.2 Tilstopping av vask, WC og avløp må søkes unngått. Beboerne er pliktige til å foreta utbedring av skader på andres leilighet dersom skadene skyldes slik tilstopping.

5.3Alle ildsteder og annet elektrisk materiell i leilighetene må holdes i forskriftsmessig stand.

6. Kontroll med utøy i leilighetene

Beboerne må straks melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakkerlakker eller lignende. Dersom det er påvist veggdyr eller annet utøy i leiligheten skal beboerne rette seg etter de pålegg som blir gitt av styret eller det firma som styret engasjerer til å foreta desinfiseringen. Kostnader dekkes av beboer.

7. Fremleieforhold

Alle fremleieforhold må godkjennes av styret som har rett til å nekte fremleie dersom situasjonen tilsier det. Aksjonæren er ansvarlig overfor selskapet for de skader eller ulemper som selskapet eller de andre beboerne måtte ha av fremleieforholdet.

AS Thygesongsgt. 14 – VEDTEKTER

Endringer senest vedtatt ordinær generalforsamling 11. desember 2003
Endringer senest vedtatt ordinær generalforsamling 29. april 2013

PARAGRAF 1

Aksjeselskapet Thygesonsgt.14 har til formål overtagelse, bebyggelse og drift av eiendommene Amtmann Meinichsgt.19 A og B, Oslo.

PARAGRAF 2

Selskapets forretningsadresse er i Oslo.

PARAGRAF 3

Selskapets aksjekapital er kr. 111.000,- fordelt på 30 aksjer hver pålydende kr. 3.700,-. Aksjebevisene lyder på navn og er fullt innbetalt.

PARAGRAF 4

Hver aksje gir sammen med en andelsobligasjon i selskapets eiendommer, rett til leie av leilighet i bygget. Andelsobligasjonens størrelse er beregnet i forhold til de tilhørende leiligheters størrelse ifølge spesielt utarbeidet oversikt. Mellom selskapet og aksjonærene skal det opprettes enslydende leiekontrakter hvis tekst skal være vedtatt av generalforsamlingen. Selskapet kan ikke si opp leieforholdet så lenge leieren eier aksjer og andelsobligasjoner som fastsatt for vedkommende leilighet og forøvrig oppfyller sine forpliktelser etter leieavtalen. Ingen aksjonær kan eie flere aksjer enn det antall som er nødvendig for å gi aksjeeieren rett til eie av en leilighet. Dette gjelder likevel ikke ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv.

PARAGRAF 5

Styret fastsetter til enhver tid husleien. Leieboerne plikter selv å vedlikeholde sine leiligheter.

PARAGRAF 6

Selskapets forretninger ledes av et styre som består av 3 medlemmer med varamenn som velges av generalforsamlingen for 1 år av gangen blant aksjonærene. Formannen velges særskilt. Styret ansetter forretningsfører. Selskapet tegnes av styrets formann og forretningsføreren i fellesskap.

PARAGRAF 7

Aksjenes omsettelighet er innskrenket idet enhver overdragelse av aksjene må godkjennes av styret. Aksjer kan kun selges sammen med tilhørende andelsobligasjon og kun i forbindelse med overdragelse av leilighet. Styret har frist på 20 dager til å godkjenne kjøpere som nye aksjonærer.

PARAGRAF 8

Vedtektene kan ikke endres uten 2/3 flertall av de avgitte stemmer blant aksjonærene på generalforsamlingen.

PARAGRAF 9

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen april måneds utgang. På generalforsamlingen behandles regnskap, samt foretas valg på styre og revisor.

VEDTEKTER PR. 11.12.2003 AS THYGESONGSGT. 14

PARAGRAF 10

På generalforsamlingen har hver leilighet en stemme. Ingen kan møte og avgi stemme for mer enn -1- leilighet. I tilfelle stemmelikhet er formannens stemme avgjørende. Forøvrig behandles de saker som er nevnt i innkallelsen. Aksjonærer som ønsker en sak behandlet av generalforsamlingen, må sende skriftlig melding herom til styret senest 21 dager før generalforsamlingen.

PARAGRAF 11

Innkallingen til generalforsamlingen skjer med minst 8 dagers og maksimum 20 dagers varsel til samtlige aksjonærer.

PARAGRAF 12

Selskapet kan ikke inngå i noen kontrakt med sine tillitsmenn uten generalforsamlingens godkjennelse.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4142
AS Thygesonsgt. 14

Velkommen til generalforsamling i AS Thygesonsgt. 14

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 13. mai kl. 09:00 og lukker 16. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4142

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS Thygesonsgt. 14

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.

Forslag til vedtak

Magnus Arneberg-Bauer er valgt.

Sak 2
Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Bård Nordseth er valgt.

Sak 3
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 4
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 4142 årsrapport 2024.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000

Sak 6
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Marianne Zylla

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

- Bård Nordseth
- Maja Eilertsen

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

- Kristine Jun Grøttland
- Torstein Gustad Jørgensen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marianne Zylla	Amtmann Meinichs Gate 19 B
Styremedlem	Kristine Jun Grøttland	Amtmann Meinichs Gate 19 B
Styremedlem	Bård Nordseth	Amtmann Meinichs Gate 19 B
Varamedlem	Lars Andreas Mork Myking	Sandstuveien 48 B

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.

Generelle opplysninger om AS Thygesonsgt. 14
Aksjeselskapet består av 30 leiligheter knyttet til aksjer.
AS Thygesonsgt. 14 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 934798082, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
224 30

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

AS Thygesonsgt. 14 har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

Det har vært et travelt år, hvor det har vært nødvendig å ta tak i flere akutte behov for vedlikehold. Samtidig har styret jobbet med å vurdere tiltak som følge av tilstandsrapporten for vinduer og balkongdører, som OPAK leverte i april 2022.

Vi har hatt månedlige styremøter (11-12 stk), flere anbudsrunder med befaringer i forbindelse med jobbene som har vært utført i selskapet, deltatt på OBOS' høstseminar mm.

Vedlikeholdsprosjekter /arbeid som har vært utført i perioden:

- Utskifting av vinduer og balkongdører etter sommerferien 2024. Vi viser til infoskriv og dokumentasjon i forbindelse med ekstraordinær generalforsamling som ble holdt 20.-23.mars 2024.
- Rørleggerarbeid:
  Skiftet varmtvannsberedere, innvendig og utvendig hovedstoppekran, eldre blandebatterier på utslagsvaskene i vaskeriet, rør det lakk fra over inngangsdøra til vaskeriet mm.
- Belysning i fellesarealer:
  Eldre lysstoffrør og armatur er fjernet og erstattet med mer energibesparende ledbelysning.
- Oppgradering av felles utearealer/innearealer:
  Bygd platting og laget plen i bakgården, ryddet og fjernet gammelt skrot og ødelagte sykler mm fra fellesområdene, klargjort fellesbod som kan brukes til oppbevaring av redskaper og utstyr vaktmester har behov for å lagre, skaffet gratis hagemøbler fra Finn.no, som forhåpentligvis kan gjøres klare til bruk i årets utesesong (her trenger vi litt dugnadsinnsats).
- Byttet ut alle takluker på loftet og luftehatt og soil over næringslokalet.
  Dette måtte gjøres pga lekkasjer i høst og i vinter.
- Næringslokalet – revidert leiekontrakten for næringslokalet i tråd med dagens markedspriser og hatt befaring i lokalet. Leietaker ønsket foreløpig ikke å videreføre kontrakten. Styret sjekker nå mulighetene for salg av lokalet, jfr saken som ble behandlet på ekstraordinær generalforsamling i mars 2024.
- Fortløpende håndtering av saker og henvendelser som har kommet på e-post og via Vibbo, bl.a om innbrudd i boder under A-oppgangen, merking av ringeklokker, porttelefoner mm.

HMS:

- Byttet ut pulverapparater og varslere i alle leiligheter, næringslokalet og i fellesarealer (der det var nødvendig) høsten 2023.
- Vi minner om at søppel eller andre ting ikke skal oppbevares i oppgangene, utenfor bodene eller i fellesarealer.

Endring i avtaler:

- NOVAK ble engasjert som fast leverandør av vaktmestertjenester fra oktober 2023. Tjenesten består av basistjenester, som ukentlig besøk og kontroll av arealene, fjerning av søppel, snørydding, klipping av gress etc. Ekstratjenester kan bestilles.

Vi hadde en hyggelig dugnad i september, med godt oppmøte. Her ble det gjort en solid innsats for fellesskapet. Vi håper å kunne gjenta suksessen. Det er viktig at alle som har idéer og tanker om hvordan fellesområdene våre skal være, møter opp på dugnader og der man blir invitert til å bidra (f.eks. hagegruppa). Vi kaller inn til en "lavterskel"-dugnad 6. mai, med fokus på å gjøre det fint rundt blokka til 17. mai.

Styret har også brukt tid på å lære oss/og ta i bruk Styrerommet som plattform for styrearbeid, sånn at det blir enklere for kommende styrer å få oversikt over hva tidligere styrer har gjort. F.eks. oversikt over leverandører og avtaler boligselskapet har, samt dokumentasjon som bør være lett

tilgjengelig for kommende styrer. Vi har også tatt i bruk Vibbo i større grad som kommunikasjonskanal.

Fremtidige planer:

Hovedfokus for kommende styreperiode, blir å jobbe med prosjektet med å bytte ut vinduer og balkongdører, samt mulig salg av næringslokalet. Det har vært mye å ta tak i det siste året, og styret har neppe kapasitet til å ta på oss flere store oppgaver enn disse kommende periode.

Forestående vedlikehold /oppgaver kommende år:

- Bør utarbeide en vedlikeholdsplan - slik at det ikke oppstår store etterslep på vedlikehold.
- Skaffe nye søppeldunker/bedre og penere løsning for søppelhåndtering, som også er låsbar. Også for å unngå at det kastes farlig avfall i dunkene, noe som er et økende problem i Oslo.
- Vurdere å installere vannmåler for å få en mer nøyaktig måling av vannforbruket vårt og sannsynligvis få ned de kommunale avgiftene vi betaler, som har økt kraftig i det siste.
- Låssystem, inngangsdører/dører i fellesområder bør byttes. Vi har fått tilbakemelding fra Låsspesialisten om at låssystemet vårt er utdatert (fra 1994) og bør byttes. De har levert et prisoverslag på dette. Det har også vært en del problemer med inngangsdørene i begge oppgangene i vinter.
- Energimerking av blokka/leilighetene bør forbedres.
- Ledningsnett er gammelt (avdekket på befaringer i forbindelse med utskifting av belysning).

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets 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.

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

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 030 057.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 374 500.

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 har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men 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 AS Thygesonsgt. 14.

Lån
AS Thygesonsgt. 14 har lån i DnB.
Lånet har en flytende rente på 5,64%.
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 aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i AS Thygesonsgate 14

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Thygesonsgate 14 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

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 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.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 06.04.2024

ALPHA REVISJON AS

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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, 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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 06.04.2024

AS THYGESONSGATE 14
ORG.NR. 934 798 082, KUNDENR. 4142

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 330 464	1 327 704	1 328 000	1 460 000
Andre inntekter	3	400	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 330 864**	**1 327 704**	**1 328 000**	**1 460 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 345	-96 520	-98 360	0
Styrehonorar	5	-45 000	-45 000	-45 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-8 438	-7 938	-4 900	-8 000
Forretningsførerhonorar		-82 675	-79 495	-87 444	-88 000
Konsulenthonorar	7	-15 644	-2 710	-10 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-528 862	-17 178	-62 500	-374 500
Forsikringer		-82 943	-76 044	-84 000	-92 000
Kommunale avgifter	9	-243 598	-214 926	-244 500	-297 000
Energi/fyring		-107 982	-153 144	-160 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-94 680	-94 680	-98 000	-100 000
Andre driftskostnader	10	-74 206	-56 319	-68 600	-163 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 290 371**	**-843 954**	**-963 304**	**-1 308 100**
DRIFTSRESULTAT		**40 493**	**483 750**	**364 696**	**136 900**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 552	5 440	0	0
Finanskostnader	12	-192 960	-113 761	0	-210 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-171 408**	**-108 321**	**0**	**-210 000**
ÅRSRESULTAT		**-130 915**	**375 429**	**364 696**	**-73 100**
Overføringer:					
Udekket tap		-130 915	0		
Reduksjon udekket tap		0	375 429		

AS THYGESONSGATE 14
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	793 561	793 561
Andre varige driftsmidler	14	2	2
SUM ANLEGGSMIDLER		**793 563**	**793 563**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 600	4 492
Forskuddsbetalte kostnader		7 890	0
Andre kortsiktige fordringer		0	82 943
Driftskonto OBOS-banken		35 110	888 244
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 363
Sparekonto OBOS-banken		1 123 855	506 855
SUM OMLØPSMIDLER		**1 169 455**	**1 483 896**
SUM EIENDELER		**1 963 018**	**2 277 459**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	111 000	111 000
Udekket tap		-2 240 114	-2 109 199
SUM EGENKAPITAL		**-2 129 114**	**-1 998 199**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 752 883	3 873 552
Borettsinnskudd	17	199 850	199 850
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 952 733**	**4 073 402**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 603	27 653
Leverandørgjeld		28 620	103 735
Skyldige offentlige avgifter		0	4 440
Påløpte renter		55 783	38 616
Påløpte avdrag		22 393	0
Påløpte kostnader		0	19 031
Annen kortsiktig gjeld		0	8 781
SUM KORTSIKTIG GJELD		**139 398**	**202 256**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 963 018**	**2 277 459**
Pantstillelse	18	10 199 850	10 199 850
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.02.2024
Styret i AS Thygesonsgate 14

Marianne Zylla Kristine Jun Grøttland Bård Nordseth

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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	1 268 160
Lokaler	59 544
Eiendomsskatt	2 760
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 330 464**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Lokale-/lagerleie	400
SUM ANDRE INNTEKTER	**400**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-6 345
SUM PERSONALKOSTNADER	**-6 345**

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 45 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 438.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 644
SUM KONSULENTHONORAR	**-15 644**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-83 238
Drift/vedlikehold VVS	-254 180
Drift/vedlikehold elektro	-91 582
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 792
Drift/vedlikehold brannsikring	-82 315
Kostnader dugnader	-3 755
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-528 862**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 768
Vann- og avløpsavgift	-175 158
Feieavgift	-3 825
Renovasjonsavgift	-61 848
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-243 598**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-3 750
Vaktmestertjenester	-12 665
Renhold ved firmaer	-51 615
Andre fremmede tjenester	-1 050
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kontorkostnader	-777
Bank- og kortgebyr	-2 769
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-74 206**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 552
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 000
SUM FINANSINNTEKTER	**21 552**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB	-192 960
SUM FINANSKOSTNADER	**-192 960**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	793 561
SUM BYGNINGER	**793 561**

Tomten eies av selskapet.
Gnr.224/bnr.30
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin		
Tilgang 2014	43 375	
Avskrevet tidligere	-43 374	
		1
Vaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2015	32 500	
Avskrevet tidligere	-32 499	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**0**

NOTE: 15
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er på kr 111.000.
fordelt på 30 aksjer à kr 3.700,-
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
DNB Bank ASA
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,64 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-4 168 626	
Nedbetalt tidligere	295 074	
Nedbetalt i år	120 669	
		-3 752 883
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 752 883**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig innskudd	-199 850
SUM BORETTSINNSKUDD	**-199 850**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	199 850
Pantelån	3 752 883
Påløpte avdrag	22 393
TOTALT	**3 975 126**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	793 561
TOTALT	**793 561**

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring
Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer . Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4142
AS Thygesonsgt. 14

Velkommen til generalforsamling i AS Thygesonsgt. 14

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

Digital avstemning:

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4142

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Finansiering av nye vinduer og balkongdører
5. Salg av næringslokalet

Med vennlig hilsen,
Styret i AS Thygesonsgt. 14

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.

Forslag til vedtak

Magnus Arneberg-Bauer er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Bård Norseth er valgt.

Sak 3

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 4

Finansiering av nye vinduer og balkongdører

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se vedlagt saksbeskrivelse. Om forslaget ikke vedtas vil lånet utbetales til boligselskapet på vanlig måte.

Forslag til vedtak

IN-lån vedtas.

Vedlegg

1. Infoskriv_EOGmars24 (002).pdf

Sak 5

Salg av næringslokalet

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi har også sett på muligheten for å betale ned selskapets gjeld ved å selge næringslokalet vi disponerer i Amtmann Meinichs gate 19A. Salg av næringslokalet krever at det er 2/3 flertall i selskapet for å gjøre dette. På den ekstraordinære generalforsamlingen 20.-22. mars ønske vi å be om at styret får fullmakt til å undersøke mulighetene for hvordan et eventuelt salg kan gjennomføres med best mulig utbytte for selskapet.

Styret ser flere fordeler ved å selge lokalet. For det første har lokalet et stort vedlikeholdsbehov. Det er utfordrende for et selskap av vår størrelse, å sørge for oppgraderinger som gjør lokalet attraktivt å leie. For det andre kvitter vi oss med jobben det er å administrere utleie av lokalet. Nåværende leietaker flytter ut ved utgangen av mars i år, og det har vært vist seg å være vanskelig å øke leien på grunn av det store vedlikeholdsetterslepet som har bygd seg opp over flere år.

Forslag til vedtak

Det vedtas at styret får fullmakt til å gjennomføre salg av næringslokalet.

Nye vinduer og balkongdører i 2024

Styret som tiltrådte i vår har jobbet med å vurdere funnene fra OPAK-rapporten fra våren 2023, der vi ba om å få en faglig vurdering av tilstanden på vinduene og balkongdørene i blokka, og har nå besluttet å bytte ut vinduer og balkongdører i 2024. Det er styrets plikt å sørge for at nødvendig vedlikehold blir gjort, slik at eiendommens verdi opprettholdes og slik at leilighetene og fellesarealene er i god stand.

Vi har kommet fram til to alternative måter vi kan finansiere prosjektet på, og kaller derfor inn til en **ekstraordinær generalforsmaling 20.-22. mars**, for å stemme over disse alternativene, slik at vi kan komme raskt i gang med prosjektet.

Kort oppsummert:

På årsmøtet i 2021 ble forslag om å innhente tilbud på nye vinduer og balkongdører stemt over og vedtatt. Styret har fulgt opp saken og engasjerte våren 2023 OPAK, som leverer rådgivningstjenester innen bygg- og anleggssektoren, til å lage en tilstandsrapport for vinduene og balkongdørene i blokka. Rapporten konstaterte at vedlikehold er nødvendig og at særlig fasaden ut mot Borger Withs gate, og vinduer og balkongdører i de øvre etasjene er modne for utskifting. Styret har derfor hentet inn tilbud på arbeidet med å skifte samtlige vinduer og balkongdører i blokka.

Vedlikeholdsetterslep på vinduene

Ifølge tilstandsrapporten er det et stort vedlikeholdsetterslep på hele østfasaden, samt i de øverste etasjene på vest- og nord-fasaden. Anbefalingen er at disse vinduene byttes. Det beskrives i rapporten at i resterende etasjer på nord og vest-fasaden, kan flere av vinduene la seg rehabilitere med overflatebehandling.

Styret ser det imidlertid ikke som hensiktsmessig å dele opp jobben. Først og fremst fordi det sannsynligvis er lite å spare på dette, siden vinduene allerede er 35 år. I tillegg er det en krevende jobb å gjøre vurderinger av hvilke vinduer som lar seg rehabilitere, og å følge opp denne jobben for kommende styrer.

Med moderne og mer energieffektive vinduer og balkongdører vil vi i tillegg være i gang med å forbedre energiklassifiseringen av leilighetene i blokka. Nye krav til mer energieffektive bygg er på trappene, og vil på sikt også gjelde vårt boligselskap.

Når skal jobben gjøres

- Oppstart: Det er ønskelig å få gjort jobben på sensommeren 2024, men dette er avhengig av at vi får entreprenører som kan etterkomme dette ønsket.
- Vi har fått et estimat på at det tar ca 8 uker å gjøre selve jobben, men understreker at dette er et cirka-estimat!

Styret vil sørge for god informasjon og varsle i god tid om videre prosess så snart vi kan.

Følgende er gjort hittil:

Anbud:

Styret har innhentet anbud på prosjektadministrasjon og fått estimater for hva hele jobben vil koste fra OPAK og fra OBOS Prosjekt.

OPAK oppleves som faglig dyktige og pålitelige, og styret ønsker derfor å engasjere dem til å gjøre jobben. Det er viktig å få jobben gjort ordentlig, minimere mengden arbeid og oppfølging under prosessen, slik at vi unngår at prosjektet strekker ut i tid og at det blir mye oppfølging i etterkant av at vinduer og balkongdører er byttet.

OPAK anslår at hele prosjektet vil koste ca 5 000 000 kr totalt. Etter våre undersøkelser, mener vi at dette anslaget er i tråd med hva vi kan forvente.

Støtteordninger/klimatilskudd:

Vi startet prosessen med å søke om klimatilskudd fra Oslo kommune, men etter at vi hadde skaffet nødvendig dokumentasjon, viste det seg at Oslo kommune hadde avviklet ordningen. Midlene var brukt opp før søknadsfristen gikk ut.

I tillegg har styret undersøkt mulighetene for tilskudd fra Enova. Støtten her kan dekke 30% av de totale kostnadene, dersom vi kan dokumentere at energiforbruket reduseres med minimum 20% ved å bytte ut vinduer og balkongdører. For å dokumentere og kartlegge om en slik forbedring er oppnåelig, anbefales det å engasjere noen for å gjøre denne jobben. Ordningen er konkurransebasert, slik at søkerne rangeres etter effektiviteten på tiltakene.

Ut ifra dette har styret konkludert med at dette er en for tidkrevende og kostbar prosess, siden det ikke er noen garanti for at vi faktisk får støtte. Det er heller ikke mulig å inngå avtaler med entreprenører før vi har fått svar på en eventuell søknad hos Enova, og vi mener at det haster å komme i gang med jobben.

Finansiering av prosjektet:

Styret har innhentet tilbud på lån fra tre banker. Med et lån på 5 000 000 vil den månedlige kostnaden være på ca 30 000 kr (360 000 kr årlig i renter og avdrag). Lånet fordeler seg omtrent som under, avhengig av størrelsen på leilighetene. **NB!** Vi gjør oppmerksom på at dette er et anslag, vi kan ikke gi helt nøyaktige beregninger.

Gjelden vil fordele seg ca. som dette:

Størrelse på leilighet	**Fellesgjeld per enhet**	**Økte felleskostnader per måned**
Ca. 70 kvm	210 890	1 270
Ca. 60 kvm	190 760	1 150
Ca. 55 kvm	168 050	1 010
Ca. 49-54 kvm*	150 000 – 183 000	840 - 1 100
Ca. 40 kvm	119 700	720

*Leilighetene uten balkong, samt leiligheter av mer varierende størrelse enn resterende leiligheter (i A-oppgangen).

Vi har kommet fram til to alternative måter å finansiere prosjektet på:

1) Lån med IN-ordning

Hver enkelt andelseier kan innfri eller delvis nedbetale sin andel av fellesgjelden etter eget ønske, med et engangsgebyr på 5 000 kr når man innfrir/delvis betaler ned på sin andel. Videre koster det ca. 30 000 kr for selskapet å etablere en slik ordning, samt et årlig administrasjonsgebyr på maksimum 18 000 kr (som dekkes av selskapet). Denne ordningen gir hver enkelt mer fleksibilitet, men blir dyrere totalt.

2) Annuitetslån

Da økes fellesutgiftene ihht økte kostnader per måned, som vist i tabellen ovenfor.

Protokoll til årsmøte 2024 for AS Thygesonsgt. 14

Organisasjonsnummer: 934798082
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. mai kl. 09:00 til 16. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19.

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.

Forslag til vedtak:
Magnus Arneberg-Bauer er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:
Bård Nordseth er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 60 000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Marianne Zylla (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marianne Zylla

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Maja Eilertsen (16 stemmer)
Bård Nordseth (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Maja Eilertsen
Bård Nordseth

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Torstein Gustad Jørgensen (16 stemmer)
Kristine Jun Grøttland (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Transaksjon 09222115557517620069 Signert BN

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for AS Thygesonsgt. 14

Organisasjonsnummer: 934798082
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. mars kl. 09:00 til 23. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 26.

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.

Forslag til vedtak:
Magnus Arneberg-Bauer er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:
Bård Norseth er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Finansiering av nye vinduer og balkongdører

Se vedlagt saksbeskrivelse. Om forslaget ikke vedtas vil lånet utbetales til boligselskapet på vanlig måte.

Forslag til vedtak:
IN-lån vedtas.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Salg av næringslokalet

Vi har også sett på muligheten for å betale ned selskapets gjeld ved å selge næringslokalet vi disponerer i Amtmann Meinichs gate 19A. Salg av næringslokalet krever at det er 2/3 flertall i selskapet for å gjøre dette. På den ekstraordinære generalforsamlingen 20.-22. mars ønsker vi å be om at styret får fullmakt til å undersøke mulighetene for hvordan et eventuelt salg kan gjennomføres med best mulig utbytte for selskapet.

Styret ser flere fordeler ved å selge lokalet. For det første har lokalet et stort vedlikeholdsbehov. Det er utfordrende for et selskap av vår størrelse, å sørge for oppgraderinger som gjør lokalet attraktivt å leie. For det andre kvitter vi oss med jobben det er å administrere utleie av lokalet. Nåværende leietaker flytter ut ved utgangen av mars i år, og det har vært vist seg å være vanskelig å øke leien på grunn av det store vedlikeholdsetterslepet som har bygd seg opp over flere år.

Forslag til vedtak:
Det vedtas at styret får fullmakt til å gjennomføre salg av næringslokalet.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Transaksjon 09222115557513625000 Signert BN

Amtmann Meinichs gate 19B

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 539 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.)	656 elever, 36 klasser	3 min 0.2 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	496 elever, 28 klasser	11 min 0.8 km
Akademiet realfagsskole Oslo (...	160 elever, 12 klasser	13 min 1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	394 elever, 29 klasser	15 min 1.2 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	472 elever, 30 klasser	6 min 2.1 km
Nydalen videregående skole	960 elever	23 min 1.7 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	8 min 2.4 km

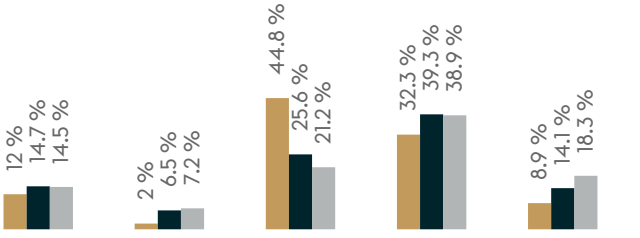
Offentlig transport

Nordpolen skole	Linje 30, 58	3 min 0.2 km
Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	4 min 0.3 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	4 min 0.4 km
Storo	Linje 4, 5	6 min 0.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.5 km

Barnehager

Thor Olsens barnehage 2 (0-5 å...	117 barn	3 min 0.2 km
Espira Grefsen Stasjon barneha...	151 barn	3 min 0.2 km
Ragnas Hage (0-5 år)	126 barn	3 min 0.2 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil

Sport

Haarklous plass	8 min
Muselunden	11 min
Sandaker Treningssenter	4 min
Fresh Fitness Storo	7 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Løren

Lørenveien 44, 0585 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. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ønsker du å vite mer om dette – eller kanskje trenger du en ny verdivurdering?

Vi har alltid tid til å prate om bolig, enten du vil kjøpe eller selge.

nordvikbolig.no/kontorer/loren

948 75 301

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***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøper-forsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

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: 21-0206/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Amtmann Meinichs gate 19B 0482 OSLO

Betegnelse: Gnr 224, bnr 30 (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