



Æ

Helgesens gate 42D

0553 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Martine Mjåland

EIENDOMSMEGLER / FAGANSVARLIG

95 85 46 14

mmj@eie.no

EIE Torshov & Nydalen

finne ditt nye hjem

E

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	20
Informasjon & dokumenter	104
Kort om oss	199

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Helgesens gate 42D, 0553 Oslo, Etasje: 5

MATRIKKE

Andelsnr. 51 Orgnr. 942216610 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 61 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 56 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 16 kvm

AREAL

Primærom: 56 kvm, Bruksareal: 61 kvm, BRA-i: 56 kvm , BRA-e: 5 kvm , TBA: 16 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

1893

TOMT

Fellestomt 1949 kvm

PRISANTYDNING

6 390 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Anders Roestad Takstdato: 29.05.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 68 766,- pr. 25.04.2024

Andel fellesformue: kr. 37 201,- pr. 31.12.2023

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 6 390 000,- (Prisantydning)

kr 68 766,- (Andel av fellesgjeld)

kr 6 458 766,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 459 966,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 468 216,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 4 290,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Kabel-TV, kommunale avgifter, forretningsførsel, strøm fellesarealer, nedbetaling andel fellesgjeld, felles forsirking, trappevask, avsetning til drift og mindre vedlikehold etc.

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader.

OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

EIER

Helene Wilhelmsen Lindøe

Beskrivelse

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.

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil:

5940 kroner for ett år

Motorsykkle og moped: 2970 kroner for ett år

El-bil : 2000 kroner for ett år

El-motorsykkle og el-moped: 1000 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendring. For mer informasjon og priser for andre transportmidler se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parking/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/>

Beliggenhet

BELIGGENHET

Velkommen til Helgesens gate 42D - en leilighet med ettertraktet beliggenhet like ved populære Sofienbergparken. Her får du det meste av hva urbane Oslo har å tilby, med kort vei til alt du trenger i hverdagen.

Borettslaget har nærhet til hyggelige parkområder, herav Sofienbergparken, Botanisk hage og Tøyenparken. Her er det muligheter for soling, grilling og lange gå/løpeturer da parkene grenser til hverandre. Vår og sommer er det diverse arrangementer i parkene og mest kjent er Øyafestivalen i Tøyenparken. Langs Akerselva kan du gå tur helt opp til Kjelsås via Nydalen. Av treningssentre finner du Evo og SATS en kort gåtur fra leiligheten.

Det er kort vei til flere matbutikker og Grünerløkka er full av spennende restauranter, kafèer og kulturtilbud. Dette er en spennende bydel som byr på masse liv, konserter og barer. På søndager er det marked i Birkelunden, som ligger få minutters gange fra leiligheten.

Det er et svært godt kollektivtilbud i umiddelbar nærhet til leiligheten. Bussrute 30 kjører mellom Bygdøy og Nydalen og bussrute 31 kjører mellom Snarøya og Grorud. Trikkelinje 17 kjører mellom Grefsen og Rikshospitalet, trikke linje 11 og 12 kjører mellom Kjelsås og Majorstuen og linje 18 kjører mellom Rikshospitalet og Grefsen. Du er kun få stopp unna Carl Berners plass hvor du finner flere ruter samt t-bane. Jernbanetorget og Oslo bussterminal som er Oslos knutepunkt for kollektivtrafikk er også kun få stopp unna leiligheten.

Det er barnehager og skoler for alle trinn i området. Det er også enkel adkomst til HiOA med trikken, BI i Nydalen og Universitet på Blindern med T-banen.

BEBYGGELSE

Området består i hovedsak av boligbebyggelse og næring.

TOMT

Fellestomt, 1949 kvm. Pent opparbeidede fellesarealer med gressplen, diverse busker og asfalterte adkomstveier. Meget hygelig bakgård med sittegrupper.

ADKOMST

Adkomst via felles trappeoppgang.

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

SKOLE/BARNEHAGE

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

Innhold

INNEHOLDER

Planløsning:

Leiligheten ligger i byggets 5. etasje og inneholder: Entré, bad/vaskerom, soverom, kjøkken og stue. Fra stuen er det utgang til takterrasse på ca. 16 kvm.

Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod oppmålt til ca. 5 kvm.

Høydepunkter:

- Loftsleilighet
- Lys og lekker 4-roms
- Herlig takterrasse med gulvareal på ca. 19 kvm
- Moderne farger
- Godt med oppbevaringsplass i bod
- Lyst baderom fra 2014 med opplegg for vaskemaskin
- Varmekabler på baderom
- Umiddelbar nærhet til Sofienbergparken
- Tre soverom
- Vedovn
- Stilrent HTH-kjøkken fra 2014 med integrerte hvitevarer
- Automatsikringer
- Veldrevet borettslag
- Låsbart sykkelkur i bakgården
- Kort vet til "alt"

Her får du boligen rom for rom:

ENTRÉEN | Velkommen inn

Entréen gir et godt førsteinntrykk av leiligheten med lyse flater og parkett på gulv. Det er plass til oppbevaring av yttertøy. Entréen har dørcalling og en malt entrédør som er brann- og lydklassifisert.

KJØKKENET | Stilrent med integrerte hvitevarer

Tidløs og stilren HTH-kjøkkeninnredning fra 2014 med slette fronter med integrerte håndtak. Heltre eik benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål og ett-greps blandebatteri. Medfølgende integrerte hvitevarer er induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys. Lys under overskap. Takhengt ventilator over platetopp i stål. Det er montert wateguard og komfyrvakt.

STUE/KJØKKEN | Lysinngang fra to himmelretninger og generøs takhøyde

Moderne åpen stue- og kjøkkenløsning som gjør matlagingen mer sosial. Det er velegnet plass til sofagruppe med tilhørende møblement, samt plass til spisebordsgruppe som danner et naturlig skille mellom kjøkken- og stuedelen. Store takvinduer gir en god romfølelse og slipper godt med naturlig lys inn. Moderne peisovn i stue med glassfelt i dør gir god varme på kalde dager. Brannsikkert plate på gulv foran peisovnen. Boligen har parkett på gulv, slette vegger malt i tidriktige farger og Moderne listefri malt himling. Utgang til takterrasse via stor skyvedør i glass.

TAKTERRASSEN | Usjenerende og god soneinndeling

Herlig nordvendt takterrasse med gulvareal på ca. 19 kvm (målbart areal 16 kvm) med fantastisk utsikt over byens tak. Størrelsen på takterrassen gjør at det er mulighet for ulike soneinndelinger og møblement. Takterrassen er delvis overbygget, noe som øker bruksverdien. Det er fliser på gulvet med varmekabler og sluk, samt rekkverk med betong/murdekke. Praktisk rømningsvei til fellesareal. Det er tillatt med elektrisk grill på takterrassen ifølge borettslagets vedtekter.

SOVEROMMENE | Garderobeløsning

Bolig har tre soverom. Soverommene har gode oppbevaringsmuligheter i garderobeskap. Parkett på gulv og malte flater malt i moderne, lune fargevalg. Rommene har malt himling. Takvinduer med integrert solskjerming.

BADEROMMET | Lyst med opplegg for vaskemaskin

Lyst og moderne baderom med flislagte vegger og gulv. Varmekabler i gulv. Malt himling med downlights. Pen plasstilpasset baderomsinnredning med heltre benkeplate og toppmontert porselensservant med ettgreps blandebatteri. Praktiske skuffer i innredning med slette, hvite fronter. Det er velegnet plass til vaskemaskin under benkeplaten, samt speil over servanten med belysning. Åpent dusjhjørne med dusjgarnityr med regnfallsdusj og hånddusj. Sluk plassert i dusjsone. Innbygget, vegghengt toalett. Avtrekk via ventil i himling. Badet har tilluft via luftespalte under dør. Det er plastsluk og banemembran med klemt utførelse til sluk. Videre er det balansert ventilasjon og tilluft under døren.

INNVENDIGE OVERFLATER

Boligen har gjennomgående bruk av parkett på gulv. Fliser på bad.

På veggene er det malte slette flater. Fliser på bad.

Diverse overflater er malt opp i 2023 iflg eier.

Innvendige tak er listefrie med malte flater.

INNVENDIGE DØRER

Innvendig har boligen malte, glatte dører og malte skyvedørdører i tre med 2-lags glass fra 2014.

ILDSTED

Moderne peisovn med glassfelt i stuen. Avstandskrav til brennbart materiale er ivaretatt med plate på gulvet foran peisovnen.

BYGGEMÅTE

Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i betong/mur. Antatt fundamentert på leire. Bygg oppført i 1893 hvor loftet ble ombygget til leiligheter i 2014. Dreneringen til bygget er ukjent for takstmann. Yttervegger i teglkonstruksjoner med pusset flate. Vegger rundt takterrasser i antatt bindingsverk med utvendige pussplater. Frittstående dekker/etasjeskiller i trebjelkelag. Antatt påstøp mot loft. Saltakkonstruksjon tekket med sålplater. Trapper og repo i oppgang.

Vinduer:

Takvinduer med 2-lags glass montert i byggeår.

Ytterdører:

Leiligheten har malt ytterdør med brann og lydklassifisering og malte skyvedørdører i tre med 2-lags glass fra 2014.

Takterrasse:

Takterrasse med utgang fra stue på totalt ca. 19 kvm (gulvareal) med skråtak, målbart areal 16 kvm.

Rekkverk av murkonstruksjon og stål.

Støpt gulv/dekke belagt med fliser.

Det er avløp og overløp i/fra gulv.

Pipeløp:

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.

Det antas at røykrøret er satt inn ifm innredningen av loft.

PRIMÆRRUM

Primærrom: 56 kvm

Følgende rom er inkludert i P-rom: Entré, bad/vaskerom, soverom, kjøkken og stue

BRUKSAREAL

Bruksareal: 61 kvm

BODER

Med leiligheten følger det en kjellerbod på ca. 5 kvm.

Standard

STANDARD

Følgende registrerte avvik iht. tilstandsrapporten:

TG 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er nivåforskjell på 10,0 m/eller mer, rekkverk skal da ha en høyde på minimum 1,2 m iht dagens forskrift. Rekkverket er målt til 1,18 m. Det er registrert utett avslutning av membran mot dør til felles oppgang.

Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det bør gjøres tiltak med avslutningen av membran da det kan komme vann bak membransjiktet og så lengre ned i konstruksjonen.

Våtrom > Overflater vegger og himling:

Det er registrert ett riss i flis i dusjsonen. Risset anses kun som kosmetisk.

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom i fliser vil si at det er manglende heft mellom flis og underlag, dette betyr at flisene er mer utsatt ved mekaniske støt. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men fliser må skiftes for å lukke avviket.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Berederen er koblet via stikkontakt. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. I dag skal disse være fasttilkoblet til strøm.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Målinger er foretatt som stikkmålinger på tilfeldige steder, noe skjevheter på 10 mm eller mindre er å forvente og blir ikke omtalt.

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

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert 11 mm mellom entre og ut mot kjøkken. Målinger er foretatt som stikkmålinger med krysslaser. Knirken må sees i sammenheng med dette. Gjennom hele stue/kjøkken er det registrert 16 mm. Det er normalt med noe skjevheter i eldre bygg slik som dette og avvikene anses ikke som unormale.

Innvendig > Innvendige dører:

Døren til det nyetablerte soverommet bak kjøkken har skjevheter og tar litt i karm.

Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Døren fungerer i dag, men bør justeres.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av ufaglært / egeninnsats:

Fikset fug i dusj. Egeninnsats.

Kjenner du til om det er/har vært

sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Ja. Fuktig kjeller. Ikke merket fuktskader på egne eiendeler som er oppbevart i bod.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger bygningsanmeldelse for bygget. I følge Oslo kommune er en bygningsanmeldelse et annet ord for byggesøknad, altså en bekreftelse på at bygget er omsøkt. I de fleste eldre byggesaker foreligger det kun byggeanmeldelse, men bygget ansees som godkjent selv om det ikke foreligger ferdigattest/ekspedisjonsdokument.

Det foreligger ferdigattest datert 18.01.1984 vedrørende

sammenslåing av leiligheter og innredning av bad og wc.

Det foreligger ferdigattest datert 1987 vedrørende våningshus.

Det foreligger ferdigattest datert 09.02.2001 vedrørende bruksendring.

Det foreligger ferdigattest datert 11.05.2004 vedrørende oppføring.

Det foreligger ferdigattest for endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner datert 01.02.2012.

Det foreligger ferdigattest for loftsutbygging datert 03.07.2017.

Det foreligger ferdigattest for endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner datert 07.12.2017.

Det foreligger ferdigattest for endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner datert 30.09.20.

Byggetegninger:

Det er mottatt bygningstegninger fra kommunen.

Basert på overnevnte tegning fremkommer det at det er gjort endring rundt bad. Her er det etablert et soverom i bakkant av badet (som er større på bygningstegningen).

Det er i ettertid også etablert et soverom bak kjøkken. På tegningene fremkommer det at det er åpent mellom enhetene (naboen) via terrassene, her er det lukket med dør, men det er felles rømningsvei.

Det presiseres at terrassen er definert som svalgang på opprinnelig bygningstegning, og at i tilfelle brann/brannvarsel åpner dørene mot trappeoppgangen seg, da det er en del av rømningsveien.

Ta kontakt med megler for ytterligere spørsmål.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap plassert i oppgang med automatsikringer.

Overbelastningsvern på 32 amp.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Boligen har balansert ventilasjon.

Leilighet har elektrisk oppvarming og varmekabler i gulv på bad.

Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, fravikes NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter F

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger.

Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i

mellom.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 4 290,- pr.mnd.

Kabel-TV, kommunale avgifter, forretningsførsel, strøm fellesarealer, nedbetaling andel fellesgjeld, felles forsikring, trappevask, avsetning til drift og mindre vedlikehold etc.

Herav:

Felleskostnader kr. 3.535,-

Trappevask kr. 130,-

Kabel-tv kr. 625,-

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i kostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Selger hadde et strømforbruk i 2023 på 7131 kWh. Forbruket vil variere fra husstand til husstand.

Mye dekkes gjennom felleskostnadene. Normale tillegg vil være strøm, innboforsikring etc.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Borettslaget har to lån pr. 25.04.2024:

Lånenr.: HUS302-11431570

Annuitetslån med 4 terminer

Restsaldo kr. 924.625,-

Innfrielsesdato/restløpetid 3 år 9 md.

Rentesats er 4,47%

Andel restsaldo kr. 14.654,-

IN-ordning:

Lånenr.: OBBK01-98207384089

Annuitetslån med 12 terminer

Restsaldo kr. 3.412.283,-

Innfrielsesdato/restløpetid 20 år 9 md.

Rentesats er 5,99%

Andel restsaldo kr. 54.112,-

IN-ordning:

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring Polisenummer: 84168837

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig: kr 1 277 905

Som sekundærbolig: kr 4 856 040

BORETTSLAG

Borettslag: Sofienbergparken borettslag, Orgnr: 942216610

Borettslaget består av 56 andelsleiligheter.

Sofienbergparken B/L er registrert i Foretaksregisteret i

Brønnøysund med organisasjonsnummer 942216610, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune.

e-post: sofienbergparken@styrerommet.no

Borettslaget benytter Vibbo.no

Større vedlikehold og rehabiliteringer:

2020 - 2021: Fasaderehabilitering. Hele fasaden mot Helgesens gate er rehabilitert.

2020 - 2021: Rørfornyning. Utbedring med rørføringsmetoden av borettslagets avløpsledning til det offentlige avløpsledning for Helgesens gate 42 A-D fra utvendig gårdskum i stor bakgård gjennom tre kummer og helt til offentlig hovedledning.

2020 - 2021: Radonmåling. Radonmåling i 1. og 2. etasjer i borettslaget.

2020 - 2021: Piper. Videokontroll og feiing av alle 11 pipeløp som er brukt til fyring. Utbedring av feilkoblinger av ildsted.

2019: Trappehus. Rehabilitering av fire trappehus (Helgesens Gate). Ganger under bygningene renoveret.

2019 - 2020: Trappehus. Renovering av trappehus i Karlstadgata 12.

2017: Fasader. Fasaderehabilitering Karlstadgata 12.

2017: Ny løsning for oppbevaring av barnevogner, sykler og søppeldunker. Den nye løsningen består av to nye sykkelboder på 8 og 40 kvm, oppført på omtrent samme sted, men større. De nye bodene har plass til 2-etasjers sykkelstativer og sørger for tørr og trygg parkering for 52 sykler pluss eget rom for lastesykler, vogner og lignende.

2016: Boder og drenering. Lukket de gamle do-sjaktene i Helgesensgate 42 A/B/C og D, og solgt bodene. Drenert ut mot Karlstadgata 12.

2015: Diverse, blant annet byttet bunnledning. Anskaffet nytt callinganlegg til oppgangene og portene, og satt inn automatisk åpne/lukke-mekanisme på portene. Bytte av bend/rør i kloakknnett Helgesensgate. Bytte av gammel bunnledning for inntak av vann fra Helgesensgate. Rehabiliteret bæring over gjennomgang ut mot Karlstadgata som følge av sopp i etasjeskille og vegg.

2014: Loftsleiligheter/Vinduer/Piper. Bytte av vinduer. Bygging av loftsleiligheter. Rehabilitering av piper.

2012: Bakgården. Oppgradert bakgården, samt drenering av sørsiden til Karlstadgata 12.

2011: Elektrisk anlegg. Utbedret elektrisk anlegg i kjeller Karlstadgata 12.

2010: Fasade. Slipt og malt vinduer på sørvendt fasade på Karlstadgata 12 og på fasade mot Helgesens gate.

2009: Skitet øderlagte hovedkraner.

2007: Pussing og maling av nedre del av mur.

2006: Duesikring. Innstallering av brannalarm.

2005: Utbedring av soppskade Innstallering av portlåser og callinganlegg. Pussearbeider på endevegg Karlstad gt 14.

2004: Endevegger i bakgård malt.

2003: Nye dører i oppgangene Oppussing av oppganger. Brannsikring.

2002: Reperasjon av røroppheng i kjellere Tv-inspeksjon og spyling av kloakkrør Karlstadgt.

2001: Oppgradering av uteområde. Takrenner.

2000: Drenering/ rep kjellervegg Helsgt 42.
1999: Gavlvegg Helgesensgt 42. Postkasser og rekkverk.
1996: Fasader.

FORRETNINGSFØRER

OBOS

STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for OBOS-medlemmer. Forkjøpsretten parallellavklares. Kontakt megler for nærmere informasjon om meldefrist.

Diverse

DYREHOLD

Husdyr skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

DIVERSE

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Innmelding koster kr. 500,-. (medlemskap kr. 200,- pr. år + lovpålagt andelskapital kr. 300,-).

Vedlikeholdsplikt

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Borettslaget kan kontrollere det elektriske anlegget iht. gjeldende regler om helse, miljø og sikkerhet i borettslaget, og kan pålegge andelseieren å utbedre eller skifte ut defekte og/eller dårlige elektriske installasjoner. Blir slik utbedring/utskifting ikke gjennomført innen frist fastsatt av

styret, kan borettslaget utbedre på andelseierens bekostning. Andelseieren er selv ansvarlig for vedlikehold og utskifting av peis/peisovn og at denne er forskriftsmessig montert til godkjent pipeløp.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og

fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(9) I alle andeler som disponerer takvinduer og takterrasser har andelseier vedlikeholds- og erstatningsansvar for disse.

Andelseier plikter å sørge for at terrassegulvet er tett og å vedlikeholde slikt som renner, nedløp, beslag, dører og vinduer på terrassen og påse at disse til enhver tid fungerer tilfredsstillende. Skader skal utbedres uten unødig opphold og skriftlig melding om dette skal gis til styret

(10) Ved forandring på ildsteder, og eller pipeløp, skal det søkes styret før oppstart av slikt arbeid kan utføres.

(11) Avtrekk/lufterventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden av andelseierne. Ekstra avtrekksvifte må ikke monteres til avtrekk/lufterventiler da dette skaper feil trykk i ventilasjonsanlegget og fører til at anlegget ikke fungerer optimalt. Det er også viktig å påse at ventilasjonsrister/-luker ikke er tildekket.

(12) Lufterventiler ovenfor vinduene må være åpne.

(13) Allerede monterte avtrekksvifter må fjernes.

Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like.

Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert

inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

1966/504172-1/105 Erklæring/avtale
01.03.1966

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: 0301-227/244

1966/504173-1/105 Erklæring/avtale
01.03.1966

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: 0301-227/244

1987/34071-1/105 Best. om adkomstrett
02.06.1987

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:227 Bnr:222 Snr: 1-16

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:227 Bnr:223 Snr: 1-2

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:227 Bnr:244

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:227 Bnr:245

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:227 Bnr:246 Snr: 1-2

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:227 Bnr:246 Snr: 2

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:227 Bnr:248

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:227 Bnr:248 Snr: 1-52

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:227 Bnr:400

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1987/34072-1/105 Best. om adkomstrett
02.06.1987

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:227 Bnr:222 Snr: 1-Snr:16

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:227 Bnr:223 Snr:1-2

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:227 Bnr:224

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:227 Bnr:245

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:227 Bnr:246 Snr: 1-2

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:227 Bnr:248

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:227 Bnr:248 Snr:1-52

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:227 Bnr:400

Bestemmelse om bruksrett

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: 0301-227/244

1991/18831-1/105 ** Prioritetsbestemmelse
16.04.1991

veket for: OBLIGASJON 1991/14797-1/105

1996/61804-1/105 ** Prioritetsbestemmelse
31.10.1996

veket for: OBLIGASJON 1996/58136-1/105

2017/321323-1/200 Obligasjon
12.04.2017

BELØP: NOK 1.214.415

Panthaver:Oslo Bolig Og Sparelag Al

Lnr: 1087017

Opprinnelig tinglyst som forhøyelse

av OBLIGASJON 62859/1988

1887/900136-1/105 Opprettelse av matrikkelenheten
29.10.1887

OPPRETTELSE - FRADELT FRA VERKSGT 40 - UTGÅTT

2017/426706-1/200 Sammenslåing
24.04.2017 16:39

Denne matrikkelenheten er sammenslått med:Knr:0301 Gnr:227
Bnr:244

Elektronisk innsendt

Rettigheter på andre eiendommer

Rettigheter på 0301-227/223/0/1,2

Rettigheter i eiendomsrett

1987/25239-1/105 Best. om adkomstrett
23.04.1987

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:227 Bnr:222 Snr:1-16

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:227 Bnr:224

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:227 Bnr:244

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:227 Bnr:245

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:227 Bnr:246 Snr:1-2

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:227 Bnr:248

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:227 Bnr:248 Snr:1-52

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:227 Bnr:400

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

Rettigheter på 0301-227/246/0/1,2

Rettigheter i eiendomsrett

1989/52512-1/105 Best. om adkomstrett

08.08.1989

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:227 Bnr:222 Snr: 1-16

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:227 Bnr:223 Snr: 1-2

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:227 Bnr:224

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:227 Bnr:244

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:227 Bnr:245

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:227 Bnr:248

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:227 Bnr:248 Snr: 1-52

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:227 Bnr:400

Bestemmelse om bruksrett

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

UTLEIE

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

REGULERING

Pågående plansaker

Toftes gate - Tilrettelegging for sykkel

Saksnummer: 202308348 - Reguleringssak

I henhold til plan- og bygningsloven §12-8 varsler Multiconsult Norge AS, på vegne av Bymiljøetaten, om oppstart av arbeid med detaljregulering for Toftes gate mellom Helgesens gate og Sofienberggata i Oslo kommune.

Formålet med planforslaget er å legge til rette for bedre fremkommelighet og økt trafiksikkerhet for syklist og fotgjengere i Toftes gate på strekningen mellom Helgesens gate og Sofienberggata. Strekningen er på ca. 300 meter, og inngår som en del av Plan for sykkelveinettet som ble vedtatt i 2018. Det er behov for oppgradering av dagens infrastruktur gjennom økte bredder på sykkelfelt og fortau, samt fjerning av langsgående gateparkering. Behovet for varelevering, HC-parkering og buss- og taxiholdeplasser skal også vurderes. Tiltaket planlegges som samferdselsanlegg for syklende, gående og kollektiv transport. Det vil reguleres øvrige formål etter behov, herunder kjøreveg og midlertidig anleggsområde.

Omdisponering av regulert gateparkering til andre formål utløser krav om ny reguleringsplan.

Byggsaker i området:

Helgesens gate - Københavngata - Sykkeltilrettelegging

Saksnummer: 202315773 - Byggesak

Mottatt sak: 26.10.2023

Status: Igangsettingstillatelse gitt

Gøteborggata - Helgesens gate - Etablering av ny overvannsledning og fotgjengerfelt

Saksnummer: 202006315 - Byggesak

Mottatt sak: 20.04.2020

Status: Tillatelse gitt

Sofienberggata 14 - Etablering av treningsapparater - Sofienbergparken

Saksnummer: 202451214 - Byggesak

Mottatt sak: 26.01.2024

Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Sofienberggata 14 - Bruksendring av barnepark

Saksnummer: 201813559 - Byggesak

Mottatt sak: 25.09.2018

Status: Tillatelse gitt

Sofienberggata 14 - Oppgradering av park og etablering av gangpassasje - Sofienbergparken øst

Saksnummer: 202218529 - Byggesak

Mottatt sak: 19.12.2022

Status: Mottatt søknad om igangsettingstillatelse

Helgesens gate 50 A-C - Nytt tak, utskifting av vinduer og dører, installasjon og oppgradering av tekniske anlegg og endring av planløsning i leiligheter

Saksnummer: 202456929 - Byggesak

Mottatt sak: 31.05.2024

Status: Mottatt søknad

Karlstadgata 10 B - Oppføring av boligbygg, riving av eksisterende bygg

Saksnummer: 202119941 - Byggesak

Mottatt sak: 23.12.2021

Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Tiltaket innebærer etablering av fire nye boenheter. Det etableres en to-roms leilighet på 50,4 m², og tre tre-roms leiligheter på henholdsvis 70,8 m², 60,2 m² og 67,8 m². Søknad om riving av eksisterende bakgårdsbygning og gjenoppbygging i Karlstadgata 10 B i bydel Grünerløkka. Det ble gitt rammetillatelse til bruksendring fra verksted/lager/kontor til fire nye boenheter i sak 201803062. Søker skriver at det i forbindelse med dette er avdekket at

bygget er i svært dårlig forfatning, som medfører at dagens bebyggelse må rives for deretter å gjenoppbygges. Det er i forbindelse med denne søknaden, også søkt om endringer på fasade og planløsning. Byantikvaren fraråder sterkt det foreslåtte nybygget. Kulturminneverdiene i bakgården er sterkt knyttet til den tradisjonelle strukturen i bakgården, og uttrykket

bygningene har. Denne strukturen er bevart i dag. Et nybygg som erstatter en bygning som er på gul liste må tilpasse seg dette. Vi anbefaler derfor en bygning av samme typologi med blant annet tette gavlvegger i pusset mur, samme fotavtrykk og pulttak.

Teglverksgata 8 - 10 - Endring av terrasse - Riving av paviljong og oppføring av pergola

Saksnummer: 202009817 - Byggesak

Mottatt sak: 15.06.2020

Status: Søknad om endret tillatelse avslått

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 6 390 000,- (Prisantydning)

kr 68 766,- (Andel av fellesgjeld)

kr 6 458 766,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 459 966,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 468 216,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Eierskiftegebyr forretningsfører (Kr.6 385)

Innhenting av grunnbok (Kr.172)

Tinglysing sikringspant borettslag (Kr.480)

Tilstandsrapport (Kr.9 000)

Innhenting av informasjon fra forretningsfører (Kr.2 650)

Foto (Kr.7 700)

Innhenting av informasjon fra forretningsfører, ca. (Kr.3 500)

Innhenting av offentlige opplysninger, ca. (Kr.2 500)

Markedspakke (Kr.24 000)

Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.3 500)

Provisjon (Kr.30 000)

Tilrettelegging (Kr.12 900)

Oppgjør (Kr.7 250)

Visningshonorar, to inkl. (Kr.3 000)

Totalt kr. (Kr.113 037)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

40-24-0004

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer

at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser,

og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Hegdehaugen Eiendomsmegling AS
EIE Torshov & Nydalen
Org. nr: 931569082
Sandakerveien 56 H
0477 Oslo
Tlf: 21 01 68 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Fagansvarlig Martine Mjåland

SAKSBEHANDLERE

Martine Mjåland
EIE Torshov & Nydalen
Eiendomsmegler / Fagansvarlig
Mob: 95 85 46 14 / E-post: mmj@eie.no

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE
HJEM?

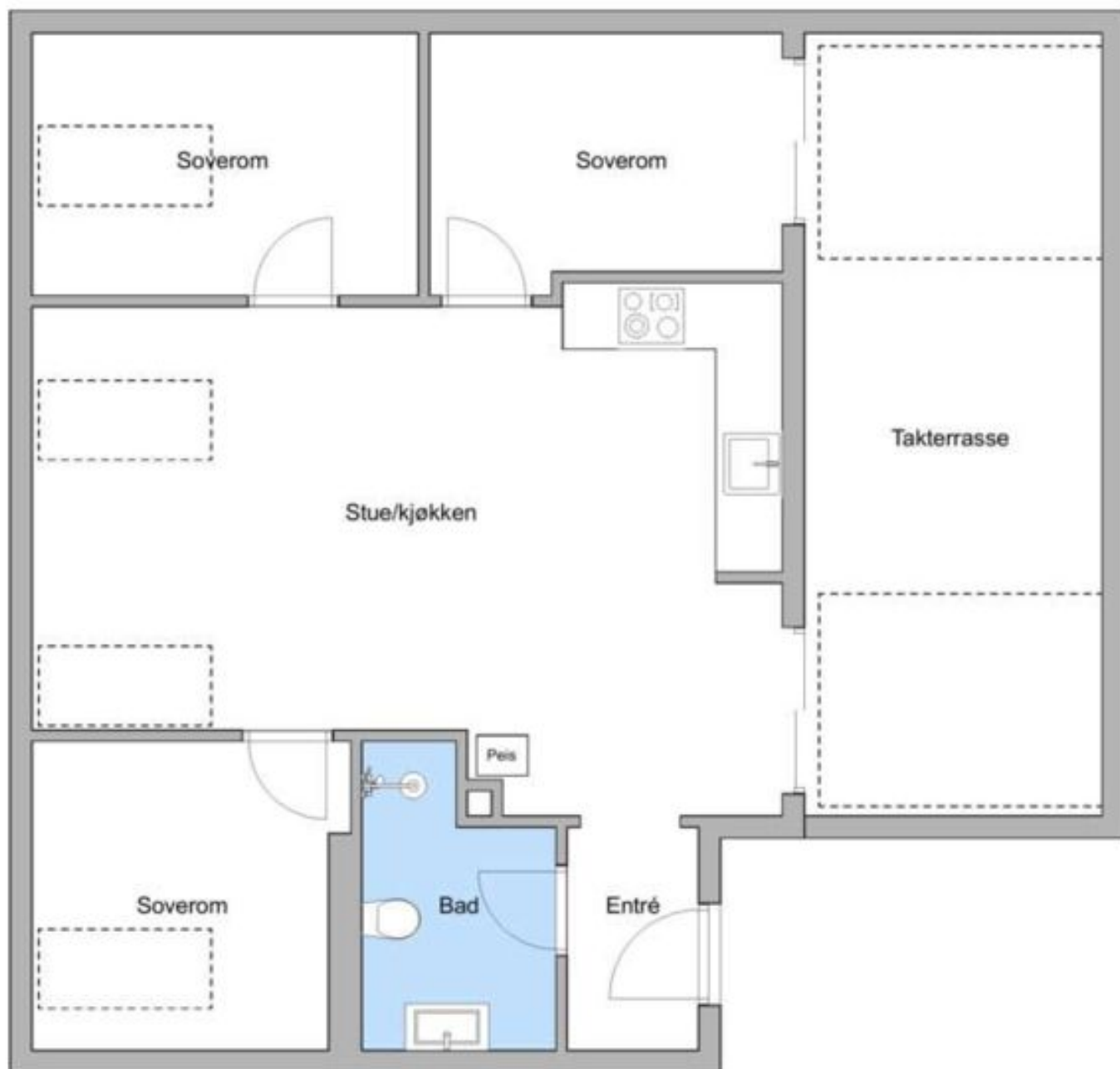








Helgesens gate 42 D
Loft



Helgesens gate 42 D
Loft
Alternativ plantegning





EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no

















EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com

























Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning

























Boligen din er *verdifull*,
opplevelsen av å bruke
EIE skal også være det.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

















**Både mennesker og boliger er forskjellige,
men en vellykket prosess har alltid én viktig
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling





























I EIE ønsker vi å være
best rustet til å gjøre den
beste jobben for deg.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

















Våre kunder har lagt ned mye innsats i sine hjem og sine prosjekter - de fortjener det samme fra oss. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, og er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling





























INFORMASJON & DOKUMENTER



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Helgesens gate 42 D, 0553 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 227, bnr. 224

 Andelsnummer 51

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 13.05.2024

Rapportdato: 29.05.2024

Oppdragsnr.: 14119-1358

Referansenummer: XJ7632

Autorisert foretak: Boa Takst AS



BOA 
TAKST AS

BOA 
TAKST AS



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.

TAKSTSENTERET AS

Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstmenn, godkjente av Norsk takst og har lang erfaring i taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.

Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.

Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no

Vårt nærrområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989 og takstmennene er tilsluttet Norsk takst, landets ledende organisasjon i bransjen.



Rapportansvarlig

Anders Roestad

Uavhengig Takstingeniør

post@boatakst.no

958 15 795



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 fuktøk.

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, annek, 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 eksemplarframstilling 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.

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.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.



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

Pen, lys, moderne og velholdt toppleilighet i et bygg oppført i 1893 og hvor loftet ble ombygget til leiligheter i 2014. Det foreligger ferdigattest på ombyggingen. Leiligheten anses som pent brukt med normal bruksslitasje. Det er en gjennomgående standard fra 2014. Fra stuen er det utgang til en ca 19m² (gulvareal) takterrasse. Med leiligheten følger den en kjellerbod på ca 5m².

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1893

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takvinduer med 2-lags glass montert i byggeår. Leiligheten har malt ytterdør med brann og lydklassifisering og malte skyvedørdører i tre med 2-lags glass fra 2014.

Takterrasse med utgang fra stue på totalt ca 19m² (gulvareal)
Rekkverk av murkonstruksjon og stål.
Støpt gulv/dekke belagt med fliser.
Det er avløp og overløp i/fra gulv.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Parkett.

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Malte flater.

Romhøyde i stue er ca 3,00m på det høyeste.
Knevegg på ca 1,38m målt på et soverom.

Diverse overflater er malt opp i 2023 iflg eier.

Overflater i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Interessenter bes derfor om å gå igjennom overflatene før budgivning. Enkelte riss er å forvente.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.
Det antas at røykrøret er satt inn ifm innredningen av loft.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år. Badet er fra 2014 og det foreligger ferdigattest på utbyggingen.

Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt ferdigattest til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Åpent dusjhjørnet.
Servantskap med benkeplate i eik, toppmontert servant og ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2014, med hvite slette fronter.

Benkeplate av eik.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert waterguard og komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
De er besikttet i rørskap.
Det er synlige avløpsrør av plast i leiligheten.

Boligen har balansert ventilasjon.
Filter på slike anlegg bør renses/skiftes jevnlig.
Aggregatet er plassert i himling over tak i entre.

Varmtvannstanken er antatt på ca 120 liter.
Denne er plassert over tak på bad og det
forutsettes at denne er fra ombygningsåret 2014.
Overløp ut i himling på bad.

Elektrisk oppvarming med varmekabler i gulv på
bad.

Sikringsskap plassert i oppgang med
automatsikringer.
Overbelastningsvern på 32 amp.

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er oversendt tegninger fra megler datert 311012
Ansvarlig søker er Streken Arkitekter AS Revisjon C =som
bygget datert 021216.

Basert på overnevnte tegningen fremkommer det at det er
gjort endring rundt bad. Her er det etablert et soverom i
bakkant av badet.

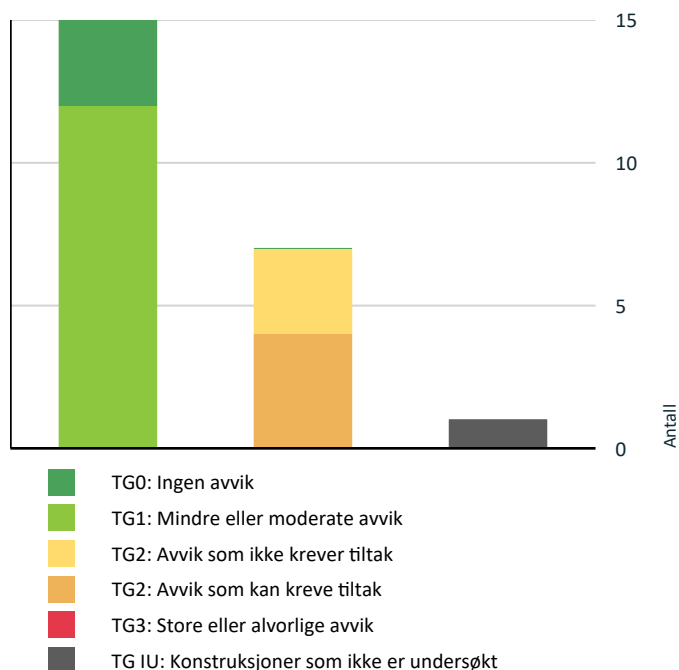
Det er i ettertid også etablert et soverom bak kjøkken.

På tegningene fremkommer det at det er åpent mellom
enhetene via terrassene, her er det lukket med dør, men er
en felles rømningsvei.

Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot
hva som er godkjent, plasseringer av vinduer dører .m.m er
ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

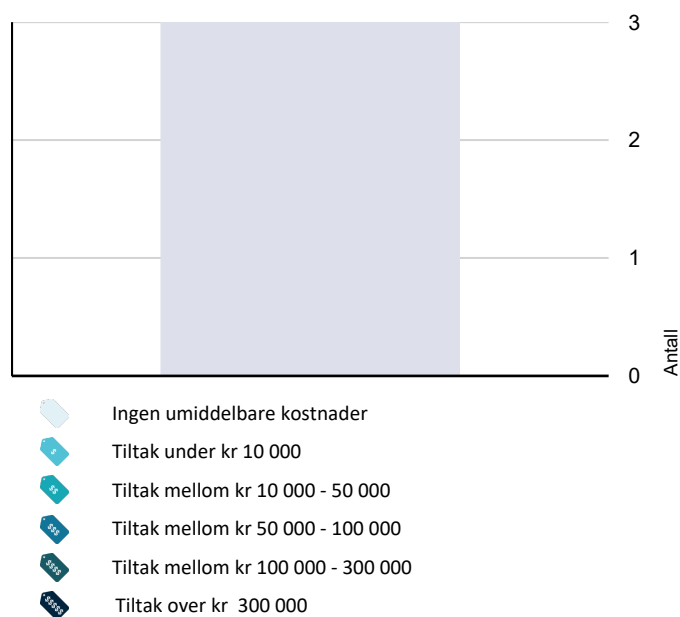
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1893

Kommentar

Loftet ble innredet i 2014-2016.

Tilbygg / modernisering

2014	Ombygging	Innredning av loft.
------	-----------	---------------------



UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Takvinduer med 2-lags glass montert i byggeår.

TG 1 Dører

Leiligheten har malt ytterdør med brann og lydklassifisering og malte skyvedørdører i tre med 2-lags glass fra 2014.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse med utgang fra stue på totalt ca 19m² (gulvareal)
Rekkverk av murkonstruksjon og stål.
Støpt gulv/dekke belagt med fliser.

Det er avløp og overløp i/fra gulv.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er nivåforskjell på 10,0 m/eller mer, rekkverk skal da ha en høyde på minimum 1,2 m iht dagens forskrift.
Rekkverket er målt til 1,18m.

Det er registrert utett avslutning av membran mot dør til felles oppgang.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det bør gjøres tiltak med avslutningen av membran da det kan komme vann bak membransjiktet og så lengre ned i konstruksjonen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Parkett.

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Malte flater.

Romhøyde i stue er ca 3,00m på det høyeste.
Knevegg på ca 1,38m målt på et soverom.

Diverse overflater er malt opp i 2023 iflg eier.

Overflater i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Interessenter bes derfor om å gå igjennom overflatene før budgivning.

Enkelte riss er å forvente.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Målinger er foretatt som stikkmålinger på tilfeldige steder, noe skjevheter på 10mm eller mindre er å forvente og blir ikke omtalt.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert 11mm mellom entre og ut mot kjøkken. Målinger er foretatt som stikkmålinger med krysslaser.
Knirken må sees i sammenheng med dette.

Gjennom hele stue/kjøkken er det registrert 16mm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Det er normalt med noe skjevheter i eldre bygg slik som dette og avvikene anses ikke som unormale.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn. Det antas at røykrøret er satt inn ifm innredningen av loft.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Døren til det nyetablerte soverommet bak kjøkken har skjevheter og tar litt i karm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Døren fungerer i dag, men bør justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Bad:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra 2014 og det foreligger ferdigattest på utbyggingen.

Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt ferdigattest til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.

Malte plater i himling.

Åpent dusjhjørnet.

Servantskap med benkeplate i eik, toppmontert servant og ett-greps blandebatteri.

Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.

Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.

Tilluft via luftespalte under dør.



LOFT > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

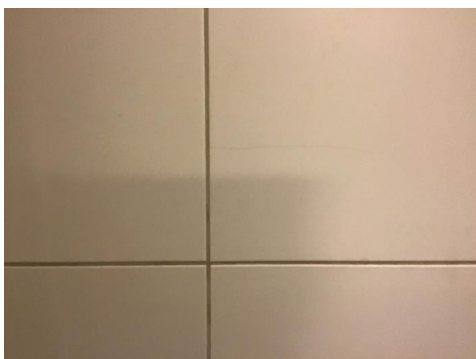
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert ett riss i flis i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Risset anses kun som kosmetisk.



LOFT > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 35mm. Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert. Mindre avvik i planhet innenfor toleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bom i fliser vil si at det er manglende heft mellom flis og underlag, dette betyr at flisene er mer utsatt ved mekaniske støt. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men fliser må skiftes for å lukke avviket.

LOFT > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med klemt utførelse til sluk.



LOFT > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, benkeplate i eik, veggmontert toalett (sikklemikk på vegg), dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

LOFT > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Tilluft under dør.

LOFT > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det var foretatt hulltakning ved tidligere salg og det er foretatt ny kontroll i samme hull.

Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.

KJØKKEN

LOFT > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra 2014, med hvite slette fronter.

Benkeplate av eik.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert waterguard og komfyrvakt.



LOFT > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg eller over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). De er besikket i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast i leiligheten.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Filter på slike anlegg bør renses/skiftes jevnlig.

Aggregatet er plassert i himling over tak i entre.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er antatt på ca 120 liter.

Denne er plassert over tak på bad og det forutsettes at denne er fra ombygningsåret 2014.

Overløp ut i himling på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Berederen er koblet via stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

I dag skal disse være fasttilkoblet til strøm.

! TG IU Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med varmekabler i gulv på bad.

Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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.

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Apparatet er 10år.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	56			56	16		56
Kjeller		5		5			5
SUM	56	5			16		61
SUM BRA	61						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Entré , Stue/kjøkken , Soverom , Bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takterrassen har deler som ikke er måleverdig iht standardens krav til måleverdighet. Arealet er derfor regnet ut med vanlig skråtaksregler. Gulvarealet er på ca 19m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er oversendt tegninger fra megler datert 311012. Ansvarlig søker er Streken Arkitekter AS Revisjon C =som bygget datert 021216.

Basert på overnevnte tegningen fremkommer det at det er gjort endring rundt bad. Her er det etablert et soverom i bakkant av badet.

Det er i ettertid også etablert et soverom bak kjøkken.

På tegningene fremkommer det at det er åpent mellom enhetene via terrassene, her er det lukket med dør, men er en felles rømningsvei.

Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ref pkt over er det usikkert med løsningen knyttet til at det er tettet mellom enhetene på terrassen, tegningene viser at det er åpent og takstingeniøren vet ikke om dette er bygget slik fra prosjekteringsfasen og at tegningene som er

oversendt ikke er oppdatert.
Det er dør mellom terrassene. Ytterligere undersøkelser anbefales.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	56	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2024	Anders Roestad	Takstingeniør
	Helene Wilhelmsen Lindøe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	224		0	1949 m ²	Arealbekreftelse datert 07.01.2022	Eiet

Adresse

Helgesens gate 42 D

Hjemmelshaver

Sofienbergparken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SOFIENBERGPARKEN BORETTSLAG	942216610			Lindøe Helene Wilhelmsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

51

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Området består hovedsakelig av nyere og eldre bygårdsbebyggelse.
Sentral beliggenhet med kort avstand til kollektivtransport, serveringssteder, butikker m.m.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ferdigattest på loftsutbyggingen datert 03/07.2017

Bygningen generelt (kun beskrevet og ikke vurdert)

Leiligheten ligger på loft (5. etasje) i et bygg på 4 etasjer pluss kjeller og loft.

Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i betong/mur.

Antatt fundamentert på leire.

Dreneringen til bygget er ukjent for takstmann.

Yttervegger i teglkonstruksjoner med pusset flate. Vegger rundt takterrasser i antatt bindingsverk med utvendige pussplater.

Frittstående dekker / etasjeskiller i trebjelkelag. Antatt påstøp mot loft.

Saltakkonstruksjon tekket med sålplater.

Trapper og repo i oppgang.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
8 300 000	1986

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fylt ut av eier. Eier er kjent med at det er noe fuktig i kjeller, men har selv ikke hatt problemer knyttet til det.	Gjennomgått	0	Nei
Årsberetning/regnskap		Takstmann ber kjøper gjøre seg kjent med sameiet/borettslaget regnskap, årsberetning og vedtekter.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Norges Eiendommer		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått	0	Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier på eller før/etterkant av befaringen.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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.

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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus areale 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 godkjenning 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 godkjenning 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

Norsk takst, 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/personvernerklæring/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/XJ7632>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Hegdehaugen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	40240004
Adresse	Helgesens gate 42D		
Postnr.	0553	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 år og 1,5 måned
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige forsikring	Polise/avtalenr	84168837
Selger 1 Fornavn	Helene Wilhelmsen	Etternavn	Lindøe

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☒ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Fikset fug i dusj. Egeninnsats.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Fuktig kjeller. Ikke merket fuktskader på egne eiendeler som er oppbevart i bod.

29. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her:

buysure.no/boligselgerforsikring

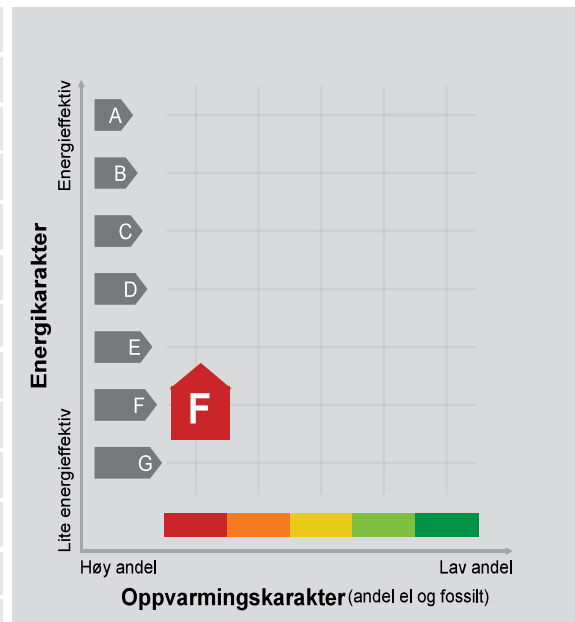
☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

ENERGIATTEST

Adresse	Helgesens gate 42D
Postnummer	0553
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	224
Seksjonsnummer	
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	80563760
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	55fb120f-b252-4bed-9467-7fcdf1606261
Dato	30.04.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS w/ MARIANNE TORJUSSEN



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1893
Bygningsmateriale:	
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Helgesens gate 42D

Postnummer: 0553

Sted: OSLO

Kommune: OSLO

Bolignummer:

Dato: 30.04.2024 13:58:59

Energimerkenummer: 55fb120f-b252-4bed-9467-7fcaf1606261

Kommunennummer: 0301

Gårdsnummer: 227

Bruksnummer: 224

Seksjonsnummer:

Festennummer:

Bygningsnummer: 80563760

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1893

Byggstandard

Type bygg

TEK standard

Energivurdering

Pliktig energivurdering

Kjelanlegg

Er vurdering opplastet

Dato for opplastning

Varmeanlegg

Er vurdering opplastet

Dato for opplastning

Kjøleanlegg

Er vurdering opplastet

Dato for opplastning

Ventilasjonsanlegg

Er vurdering opplastet

Dato for opplastning

Areal yttervegger	27 m ²
Areal tak	77 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	17 m ²
Oppvarmet BRA	60 m ²
Totalt BRA	60 m ²
Oppvarmet luftvolum	250 m ³
U-verdi for yttervegger	1,30 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,12 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	27,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	69,2 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,54 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmedistribusjonssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	7.1.2016
Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.503
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Mads Jordan Erlandsen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 886 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	214,77 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 587 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	214,77 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 886 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normal klima

Elektrisitet	12 886 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 886 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

EIE MAJORSTUEN AS
EIE Torshov & Nydalen v/Hedda C. Malkjærn
Sandakerveien 54 H, 0477 OSLO
E-post: WM264_3002870@usermail.webmegler.no

7770184

711/6002

25.04.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 24.04.2024.

Boligselskap: 711 Sofienbergparken B/I
Organisasjonsnr: 942.216.610
Andelseier: Helene Wilhelmsen Lindøe
Leieobjektnr: 6002
Adresse: Helgesens Gt 42 D, 0553 OSLO
Andelsnummer: 51
Borettsinnskudd: kr 194.900,—
Hjemmeside: <http://sofienbergparken.herborvi.no/>

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. I tillegg medfølger OBOS Energimerke. **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: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 84168837.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Borettslaget har spesielle krav rundt salg av leiligheter som er beskrevet i vedtektene.
- Viser spesielt til disse som ble vedtatt på generalforsamling 2021:
- (6) Borettslaget skal forhåndsvarsles minst femten dager før første planlagte visning slik at borettslagets andelseiere kan forhåndsinformeres av styret i god tid slik at andelseierne har god nok tid til å kunne forberede å ta i bruk forkjøpsretten sin.
- (7) Forkjøpsretten skal meddeles borettslagets andelseiere i tillegg med melding på borettslagets Vibbo og ved infoskriv i alle 6 trappeopp ganger.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HUS302-11431570	A	924.625,-	3 år 9 md.	4		Flyt	4,47%
* OBBK01-98207384089	A	3.412.283,-	20 år 9 md.	12		Flyt	5,99%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.290,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	3.535,-
Trappevask	130,-
Kabel-tv	625,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	1.194,-	3.412,-	37.201,-	70.394,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* HUS302-11431570	14.654,-	364,-
* OBBK01-98207384089	54.112,-	383,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 69.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2024

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 Bjørnar Sollie tlf. 22 86 54 88 ev. pr. e-post: bjornar.sollie@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Axel Martin Dietrich Karlstadgata 12 B, 553 OSLO, e-post: sofienbergparken@styrerrommet.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,-

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. Kr 7.981,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 md. fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,-

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtagelse og betalingstid. Dersom boligen annonseres på finn.no bes

det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen. For å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten Selger/kjøper(avtalefrihet) (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 7.981,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 7.981,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.385,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales. Da må det betales både fullt gebyr for å benytte forkjøp og fullt gebyr for den første utlysingen av forkjøpsrett.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post:

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 711

Sofienbergparken B/L

Velkommen til årsmøte i Sofienbergparken B/L

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 2. mai kl. 12:00 og lukker 8. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/711>

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 årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

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 protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Innkomne forslag: Endring vedtekter §2-2
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Sofienbergparken B/L

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

Axel Martin Dietrich er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Bengt Tommy Bäckstrøm og Tor Arne Vestbø 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. Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000.

Sak 6

Innkomne forslag: Endring vedtekter §2-2

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Nytt punkt i vedtektene §2-2 (7).

Nytt punkt lyder:

(7) Trappeboder kan kun eies og disponeres av andelseiere med borett i Sofienbergparken Borettslag. Ved internt salg eller bytte av trappebod er det et krav at trappebod og leilighet må ligge i samme trappeoppgang. Hver andelseier kan kun eie en trappebod.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres i tråd med forslaget.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Axel Martin Dietrich

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Agnieszka Anna Chojaczyk
- Kjell Martin Myhr

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aslaug Bergheim Nilsen
- Stine Bakken

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Axel Martin Dietrich

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ine Birgitte Dalseg
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Axel Martin Dietrich	Karlstadgata 12 A
Styremedlem	Kari Helene Berg	Valdresgt 13 C
Styremedlem	Agnieszka Chojaczyk	Karlstadgata 12 A
Styremedlem	Ine Birgitte Dalseg	Karlstadgata 12 B
Styremedlem	Else H Devold	Helgesens Gate 42 A
Varamedlem	Kolbjørn Lyslo	Helgesens Gate 42 B
Varamedlem	Iril Anne Renshus	Karlstadgata 12 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Axel Martin Dietrich	Karlstadgata 12 B
Varadelegert	
Kari Helene Berg	Valdresgt 13 C

Valgkomiteen

Styret

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på e-post sofienbergparken@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sofienbergparken B/L

Borettslaget består av 56 andelsleiligheter.

Sofienbergparken B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 942216610, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

227 224 244

Første innflytting skjedde i 1893. Tomten ble kjøpt i 1988.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Sofienbergparken B/L har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 8 styremøter siden siste ordinære generalforsamling. Styret har arrangert ett dugnad i fellesarealene 11. november 2023 og vårdugnaden avholdes 6. og 7. mai 2024. I forbindelse med dugnadene har styret leid inn 2 containere fra Brenden & Co Gjenvinning AS for å gi beboerne mulighet til å kvitte seg med avfall fra boder og at fellesarealer kan ryddes. Den digitale generalforsamlingen varer fra 2.-8. mai 2024. Styret legger frem ett forslag til avstemning om salg og bytte av trappeboder som et tillegg til vedtektene mens det har ikke kommet inn forslag fra andelseierne til generalforsamlingen.

Styret bruker systemet *Styrerommet* som tilbys av OBOS og som forenkler styrearbeidet vesentlig. Styret hadde et ønske å komme vekk fra bruk av privat epost i kommunikasjonen med beboerne og har lykket med det. Det meste av kommunikasjon med beboerne gjøres nå via appen *Vibbo* som også er en del av OBOS systemet og som forenkler kommunikasjonen mellom styret og beboerne og innimellom beboerne betraktelig som da kan bruke *Oppslag* på Vibbo. I tillegg brukes styrets epost, og på mindre viktige saker borettslagets Facebook side. Viktig informasjon fra styret til beboere sendes med *Vibbo*, SMS og epost. Styret jobber løpende med utvidelse av innhold i *Vibbo* og har under *Temaer* opprettet flere rubrikker der beboerne informeres om viktige saker.

I forbindelse med generell administrasjon arbeider styret med følgende:

- Borettslagets generelle økonomi og forsikringer
- Brannsikring og innbruddsikring av borettslaget
- Borettslagets HMS-rutiner
- Oppfølging av vaktmester- og trappevask-tjenesten
- Oppfølging av skadedyr- og sopp-kontroll
- Oppfølging av skademeldinger
- Systematisering av borettslagets arkiv og informasjon til andelseierne
- Oppfølging av diverse spørsmål og henvendelser fra andelseierne
- Oppfølging av søknader om midlertidig utleie fra andelseiere
- Informasjon av andelseierne om kommende salg og mulig bruk av forkjøpsrett
- Godkjenning av nye andelseiere
- Oppdatering og endring av navn på callingen
- Bestilling av skilt til postkassene og til leilighetenes inngangsdører for nye andelseiere
- Bestilling og sperring av nøkkel- og postkassebrikker ved behov
- Oppfølging av søknader om peis
- Forbedring av bomiljøet

- Styret har bundet husbanklån i 5 år fom 1.8.2022 frem i tid fordi den eksisterende avtalen om fastrente utløp 1.8.2022. Lånet er nedbetalt 1.1.2028.

Av vedlikehold har styret gjort følgende dette året:

- Styret har i 2021 inngått en avtale med Nokas Brannkonsult AS om service og årskontroller av våre branntekniske installasjoner. Borettslaget har en hovedsentral for de to oppgangene i Karlstadgata og en hovedsentral for de fire oppgangene i Helgesensgate. Hvert år utføres det årskontroll av sentralene og detektorer i fellesarealene. I løpet av en fireårsperiode vil detektorene i alle 57 leilighetene bli kontrollert, de fleste med gass og utløsning av alarm, noen få kun visuell kontroll. 14. og 15.9.2023 ble 13 av leilighetenes detektorer kontrollert. I løpet av 3 år ble dermed 50 av de totalt 57 detektorene i 57 leilighetene kontrollert og det er flere detektorer per år enn kravene tilsier. Avvik som ble rapport inn etter fjorårets kontroll ble fikset. Til årets kontroll 2024 gjenstår det kun 7 detektorer i leiligheter som må kontrolleres, og da er alle detektorer blitt kontrollert i løpet av en 4-årsperiode som planlagt. Axel har bestilt detektor til vaktmesterboden som var bestilt og purret på, men aldri ble montert fra Stanley. Nødvendige utbedringer som ble funnet ved årskontroll tas samtidig ved neste årskontroll hvert år.
- Etter to år med de nye smartboksene til rottefangst i kjellerne er resultatet veldig positiv med forholdsvis lav roteaktivitet for området. Styret har vært med på alle befaringer fra Anticimex. Totalt for borettslaget har 5 rotter kommet seg inn i kjellerne i løpet av året og ble fanget tydeligvis raskt i smartboksen. Anticimex har gitt råd til styret om hvordan kjellerne kan sikres bedre mot rotter. Viktig å holde inngangs- og kjellerdører lukket særlig i den kaldere tiden fra høst til vår der rotter og mus søker seg inn.
- Etter at Mycoteam utførte soppkontroll i alle kjellerne og levert rapport i desember 2021 har styret jobbet med rapporten og den generelle tilstanden i kjellerne. Det ser ut som det meste av årsaken til muggsoppen som har blitt funnet er hvordan beboerne lagrer ting i kjelleren. Det finnes også noe fukt i noen områder av kjellerne der årsaken er kondens. Styret har utført flere befaringer med fuktekspert i kjellerne og har fått rapport med anbefalinger om tiltak. Avfukterne i kjellerne har fått service i 2023 og en avfukter ble byttet ut. Prosessen er ikke avsluttet ennå og styret jobber løpende videre med det. Styret planlegger å samkjøre tiltak mot rotter, kondens og sopp fordi disse tiltakene skjer i samme område dvs kjellerne og det er forbundet med et større administrativt arbeid for å få tilgang til alle kjellerbodene. Derfor har styret endret planen for enklere gjennomførbarhet og tar nå en kjeller om gangen. Kjellerbodene må delvis tømmes i forbindelse med arbeidet. Det er bestilt 2 containere til vårdugnaden slik at kjellerboder kan blir ryddet i helgen før og under dugnaden 6.-7.5.24.
- Oppfølging av problemer med calling anlegget og låsesystemet. Calling anlegget og låsesystemet henger sammen, men er samtidig 2 forskjellige saker med sine egne utfordringer som må løses hver for seg. Styret har tidligere undersøkt hvilken alternativer det finnes på markedet og har hatt flere aktører på befarings og fått tilbud. Prosessen er ikke avsluttet ennå og styret jobber aktivt videre med det.
- Arbeidet med sykkelbodene ble avsluttet på våren 2024. Styret gjennomførte flere mindre dugnader ifm. sykkelboden i løpet av året for å spare penger og til å rydde fellesområdet. Arkitekten har sendt inn søknad om ferdigattest til Plan- og Bygningsetaten i april 2024 og svarfristen er vanligvis 3 uker. Byggeprosessen tok lenger tid enn ventet pga lange ventetider på materialleveringer som taket osv. og fordi håndverkerne hadde inngått andre

avtaler mot høsten som førte til ventetid hos oss igjen. Dette til tross for at både styret og håndverkerne hadde lagt inn en margin på 3 måneders forsinkelse ift planlagt ferdigstillelse i juni 2023. Styret har utført en kartlegging blant beboerne ift ønsker om sykkelplasser. Sykkelplassene er fordelt. Låsene til de forskjellige dørene har blitt programmert slik at kun nøkkelbrikkene til beboerne med sykkel bak døren kan åpne disse. Fristen for utbetaling av tilskuddet på 100.000.- kr fra Oslo Kommune er endret til 7.9.24 (*Kravet for utbetaling av tilskuddet er at sykkelbodene er ferdigstilt innen fristen og ferdigattest mottatt*). Fordelen med lang byggetid er at vi kunne spre utgiftene mye mer enn ventet og betale disse fra driftskontoen, og har derfor brukt hittil mye mindre av sparepengene enn ventet. Info om endelig bruk av sparepenger kommer.

- Automatisk dørautomat til porten i Helgesens gate måtte byttes av Oslo Låsservice i april 2024. Låsesmeden smøret alle låser til portene og inngangsdørene. Viktig at porten ikke settes fast for å holde den åpen over lengre tidsrom. Det sliter ut motoren og dempearmen og medfører dyr reparasjon.
- Styret jobber med salg av 2 usolgte trappeboder derav en i Helgesens gate 42A og en i 42D. Styret har samlet inn informasjon om hvem som eier trappebodene i Helgesens gate 42A-D og Karlstadgata 12A-B. Kartleggingsarbeidet er nesten avsluttet, men hittil finnes det ingen tegn på at de 2 trappebodene som er ført opp som usolgt i styrets liste har blitt solgt til andelseiere.
- Styret har sjekket radonmålingen fra 2021 og funnet ut at det manglet målinger i totalt 12 leiligheter i 1. og 2. etasjer i Borettslaget. Det ble derfor i februar 2024 delt ut 2 detektorer til hver av disse 12 leilighetene. Målingen er avsluttet og detektorene levert inn til Eurofins Radonlab AS. Styret venter på resultatet. Info om resultat kommer.
- Festivalen Piknik i Parken ble avholdt i Sofienbergparken 15.-17. juni 2023. Styret sørget for at beboerne på bygningen mot Parken ble tilbudt 2 gratis festivalbilletter. Else hadde kommunikasjon med festivalen rundt dette. Det forventes at festivalen tilbyr samme opplegg i år som avholdes 13.-15.6.24.
- Videre oppfølging av saken for å selge råloftet i Karlstadgata 12 for etterfølgende utbygging. Saken er satt midlertidig på vent av flere årsaker, men den eksterne utbygger som har gitt tilbud for loftet tidligere og flere av beboerne i 5. etasje på Karlstadgata 12 har bekreftet fortsatt interesse. Prosessen rundt loftsutbygging viser seg å være mer omfattende med flere faktorer å ta hensyn til og dermed mer tidkrevende enn planlagt. Styret har fått en del viktig informasjon og råd underveis. Prosessen er ikke avsluttet ennå og styret jobber aktivt videre med saken, men skal prioritere saken fremover pga takets tilstand.
- Oppfølging av en vannskadesak hos andelseier.
- Styret har fulgt regelmessig med på strømforbruk for å få bedre oversikt over forbruket. Styret undersøker om det finnes en rimeligere strømlleverandør. Gebyret for renovasjon og vann- og avløp ble igjen satt opp i 2024 selv om prisstigningen allerede var over 20% i 2023. Styret har også aktiv slått av og på varmtvannskabler i takrenner i taknedløp etter behov og dermed spart betydelige beløp ift strømkostnader. Varmekablene trengs når det har snødd mye og snøen så tyner. Når det ikke finnes varmekabler i takrenner og taknedløp fører det til istapper fra takene som det er kostbart å fjerne. Allikevel har i de enorme snømengder på kort tid i januar ført til at vi måtte tilkalle istapfjerning tre ganger som kostet totalt over 30.000 kroner.

- Styret har tegnet et abonnement for takovervåking og rask fjerning av istapper og snø fra takene våre mot gaten med Bygg og taksikring AS som vi hadde i tidligere år et abonnement allerede. Bymiljøetaten er raskt ute med bøter.
- 4 av de 7 kaldtvannsrørene fra kjellerne direkte opp mot loftsleilighetene i 5.et Helgesens gate 42A-D frøs 6. januar i den ekstreme kuldeperioden med rundt -20 grader som varte i flere uker. Styret klarte sammen med beboerne med flere tiltak å holde de resterende 3 kaldtvannsrørene frostfri og forhindret at de frosne vannrørene fikk sprekker. Styret jobber nå med tiltak til å forhindre at det skjer igjen fremover.
- Styret har kjøpt inn og installert en vanntønne i 2022 som ble koblet til nedløpsrør fra takrenne på Karlstadgata 12B og dermed fylles ved regn. Styret følger med løpende om det er nok vann i tønne. Vanntønne har en kran der man kan tappe vann fra. Vannet fra Vanntønne er ment til å brukes kun ved tørkeperioder på sommeren for å kunne vanne plantene i bakgården. Oslo kommune har pga tørke i flere somre på rad innskrenket vannbruket for vanning av planter.
- Dårlig lufting i kloakksystemet i Helgesens gate 42C. Styret har også i år hatt flere befaringer av soilrørene fra tak til bunnledning og utført tester inne i flere bad fra sluk til soilrøret for å finne ut av problematikken med kloakklukt inne i flere bad der vann suges ut av sluket. Etter lang tid med forsøk til å finne årsaken ser det ut slik at årsaken til kloakklukten har blitt funnet. Som tiltak har styret kjøpt inn en automatisk vannlås som ser ut til å forhindre at lukten kommer inn i leiligheten via sluket.
- Fjerning av taggingen på begge fasadene mot Helgesens gate og Karlstadgata i høst 2023. Styret har tegnet et abonnement med Lars E. Strand Malermester i november 2023 om ukentlig ettersyn og fjerning av taggingen på fasaden. I vinter har det blitt fjernet flere tagginger. Når døgntemperaturen er konstant over 5 grader blir det malt over med original maling der tagging ble fjernet.
- Styret har fått nabovarsel om at det skal bygges miljøgate Helgesens gate og også Københavngata opp til Seilduksgata blir miljøgate. Alle parkeringsplasser i Helgesens gate blir fjernet. Fortauet blir bredere, sykkelvei begge retninger og enveiskjøring mot Toftes gate. Styret har gitt tilbakemelding med innspill til nabovarsel. Det er uklart når det skal gjennomføres. Det har også blitt endringer i bystyret etter valget i høst 2023.
- Styret har fått nabovarsel om at det skal bygges en utendørs treningsplass med apparater for krafttrening i Sofienbergparken helt inntil Toftes gate/Sofienberggata. Styret har gitt tilbakemelding med innspill til nabovarsel.
- Styret sendte en liste med feil i adresser på 27 andelsnumrer til Kartverket som korrigerer disse i sitt register. Dette er viktig fordi denne oversikten i seeiendom.no er grunnlaget for en del saker andelseierne kan komme opp i.

Styret

Sofienbergparken Borettslag

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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 Sofienbergparken B/L.

Lån

Sofienbergparken B/L har lån i OBOS Banken og i Husbanken.

Lånet i OBOS Banken er et annuitetslån med månedlige forfall og en flytende rente på 6,14%. Lånet i Husbanken er et annuitetslån med kvartalsvis forfall og en flytende rente på 4,47%.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2024 er på kroner 106 752. Dette er en økning på kroner 4002 fra 2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 4,8% økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Sofienbergparken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sofienbergparken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) 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 (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt 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

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



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

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>.

Oslo, 7. mars 2024

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SOFIENBERGPARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 942 216 610, KUNDENR. 711

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 077 638	2 300 617	2 077 638	1 551 002
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		319 700	222 633	159 800	482 800
Tilbakeføring av avskrivning	14	80 865	5 336	0	50 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-625 001	-122 220	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15	-60	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-300 315	-328 428	-14 000	-318 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 825	-300	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-526 636	-222 979	145 800	214 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 551 002	2 077 638	2 223 438	1 765 802

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 703 960	2 178 839
Kortsiktig gjeld	-152 958	-101 201
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 551 002	2 077 638

SOFIENBERGPARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 942 216 610, KUNDENR. 711

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 030 567	2 624 876	2 974 000	3 184 000
Andre inntekter	3	6 120	70 236	0	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 036 687	2 695 112	2 974 000	3 194 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-22 000	-23 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	14	-80 865	-5 336	0	-50 000
Revisjonshonorar	6	-8 500	-8 125	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-102 750	-97 290	-103 000	-108 000
Konsulenthonorar	7	-12 908	-288 050	-25 000	-25 000
Kontingenter		-11 200	-11 200	-11 200	-11 200
Drift og vedlikehold	8	-510 785	-292 968	-635 000	-468 000
Forsikringer		-329 396	-291 311	-330 000	-362 000
Kommunale avgifter	9	-617 147	-507 187	-578 000	-678 000
Energi/fyring		-77 041	-119 743	-140 000	-93 000
TV-anlegg/bredbånd		-401 451	-351 425	-375 000	-420 000
Andre driftskostnader	10	-253 872	-230 187	-271 500	-315 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 577 065	-2 373 971	-2 652 700	-2 715 200
DRIFTSRESULTAT		459 622	321 141	321 300	478 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	75 304	47 313	4 000	5 000
Finanskostnader	12	-215 226	-145 821	-165 500	-230 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-139 922	-98 508	-161 500	4 000
ÅRSRESULTAT		319 700	222 633	159 800	253 800

Overføringer:

Til opptjent egenkapital	319 700	222 633
--------------------------	---------	---------

SOFIENBERGPARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 942 216 610, KUNDENR. 711

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	18 230 000	18 230 000
Tomt		1 210 000	1 210 000
Andre varige driftsmidler	14	682 369	138 233
Miljøbankkonto, øremerket		86 178	60 337
SUM ANLEGGSMIDLER		20 208 547	19 638 570
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		210 096	112 539
Andre kortsiktige fordringer		0	63 079
Driftskonto OBOS-banken		255 456	304 352
Sparekonto OBOS-banken		1 238 408	1 698 868
SUM OMLØPSMIDLER		1 703 960	2 178 839
SUM EIENDELER		21 912 507	21 817 409
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 49 * 100		4 900	4 900
Opptjent egenkapital		7 190 676	6 870 976
SUM EGENKAPITAL		7 195 576	6 875 876
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 439 720	4 740 095
Borettsinnskudd	16	10 040 200	10 040 200
Avsetning bomiljøtiltak	17	84 053	60 037
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 563 973	14 840 332
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		126 929	90 684
Påløpte renter		26 028	10 517
SUM KORTSIKTIG GJELD		152 958	101 201
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 912 507	21 817 409

Pantstillelse	18	23 754 615	23 754 615
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.03.2024

Styret i Sofienbergparken Borettslag

Axel Martin Dietrich /s/

Kari Helene Berg /s/

Agnieszka Chojaczyk /s/

Ine Birgitte Dalseg /s/

Else H Devold /s/

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 524 320
Kabel-TV	372 689
Trappevask	80 640
Eiendomsskatt	41 268
Ekstra kjellerbod	11 650
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 030 567

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Bodleie	100
Gebyr	6 020
SUM ANDRE INNTEKTER	6 120

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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 150 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 303, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 375
Kvernaas AS	-4 313
Plan og bygningsetaten	-7 220
SUM KONSULENTHONORAR	-12 908

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Brødrene Dahl AS	-37 522
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-37 522
Drift/vedlikehold bygninger	-60 694
Drift/vedlikehold VVS	-37 863
Drift/vedlikehold elektro	-42 305
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-290 136
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 334
Kostnader dugnader	-1 931
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-510 785

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-41 316
Vann- og avløpsavgift	-365 857
Feieavgift	-6 375
Renovasjonsavgift	-203 599
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-617 147

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-18 283
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-34 679
Driftsmateriell	-8 500
Vaktmestertjenester	-103 567
Renhold ved firmaer	-82 215
Andre fremmede tjenester	-2 101
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 303
Andre kontorkostnader	-782
Bank- og kortgebyr	-2 442
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-253 872

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 597
Renter av sparekonto i OBOS-banken	41 365
Kundeutbytte fra Gjensidige	32 342
SUM FINANSINNTEKTER	75 304

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-34 316
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-180 795
Renter på leverandørgjeld	-115
SUM FINANSKOSTNADER	-215 226

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1988.	18 230 000
SUM BYGNINGER	18 230 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.227/bnr.224 og 244.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Boder

Tilgang 2023	625 001	
Avskrevet i år	-59 524	
		565 477

Fellesareal

Tilgang 2022	122 220	
Avskrevet tidligere	-1 455	
Avskrevet i år	-17 460	
		103 305

SYKKELSTATIV

Tilgang 2020	27 170	
Avskrevet tidligere	-9 702	
Avskrevet i år	-3 881	
		13 587

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		682 369
--------------------------------	--	----------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-80 865
--------------------------------	--	----------------

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

HUSBANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 0,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1997	-8 081 946	
Nedbetalt tidligere	6 866 578	
Nedbetalt i år	216 277	
		-999 091

OBOS Boligkreditt

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-4 400 000	
Økning i år	60	
Nedbetalt tidligere	875 213	
Nedbetalt i år	84 098	
		-3 440 629

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-4 439 720
------------------------------------	--	-------------------

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1988		-10 040 200
------------------	--	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD		-10 040 200
----------------------------	--	--------------------

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-84 053
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-84 053
-----------------------------------	----------------

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 040 200
-----------------	------------

Pantelån	4 439 720
----------	-----------

TOTALT	14 479 920
---------------	-------------------

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

Bygninger	18 230 000
-----------	------------

Tomt	1 210 000
------	-----------

TOTALT	19 440 000
---------------	-------------------

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 84168837. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - 2024	Sykkelbod	Oppføring av 2 nye sykkelboder i store bakgården.
2023 - 2024	Radonmåling	Radonmåling i 1. og 2. etasjer i borettslaget. Det manglet radonmåling i 12 leiligheter ift målingen i 2020 - 2021.
2021 - 2022	Etterkontroll	Elkontroll etter norm i fellesarealene ble utført og registrerte avvik utbedret.
2021 - 2022	Bunnledning	Svanken i bunnledning i kjelleren av Helgesens gate 42B+C ble reparert.
2020 - 2021	Fasaderehabilitering	Hele fasaden mot Helgesens gate er rehabilitert.
2020 - 2021	Rørfornyning	Utbedring med rørføringsmetoden av borettslagets avløpsledning til det offentlige avløpsledning for Helgesens gate 42 A-D fra utvendig gårdsrum i stor bakgård gjennom tre kummer og helt til offentlig hovedledning.
2020 - 2021	Radonmåling	Radonmåling i 1. og 2. etasjer i borettslaget.
2020 - 2021	Piper	Videokontroll og feiing av alle 11 pipeløp som er brukt til fyring. Utbedring av feilkoblinger av ildsted.
2019 - 2019	Trappehus	Rehabilitering av fire trappehus (Helgesens Gate). Ganger under bygningene renoveret.
2019 - 2020	Trappehus	Renovering av trappehus i Karlstadgata 12.
2017 - 2017	Fasader	Fasaderehabilitering Karlstadgata 12.
2016 - 2016	Boder og drenering	Lukket de gamle do-sjaktene i Helgesensgate 42 A/B/C og D, og solgt bodene. Drenert ut mot Karlstadgata 12.
2015 - 2015	Diverse, blant annet byttet bunnledning	Anskaffet nytt callinganlegg til oppgangene og portene, og satt inn automatisk åpne/lukke-mekanisme på portene. Bytte av bend/rør i kloaknett Helgesensgate. Bytte av gammel bunnledning for inntak av vann fra Helgesensgate. Rehabilitering bæring over gjennomgang ut mot Karlstadgata som følge av sopp i etasjeskille og vegg.
2014 - 2014	Loftsleiligheter/Vinduer/Piper	Bytte av vinduer. Bygging av loftsleiligheter. Rehabilitering av piper.
2012 - 2012	Bakgården	Oppgradert bakgården, samt drenering av sørsiden til Karlstadgata 12.
2011 - 2011	Elektrisk anlegg	Utbedret elektrisk anlegg i kjeller Karlstadgata 12
2010 - 2010	Fasade	Slipt og malt vinduer på sørvendt fasade på Karlstadgata 12 og på fasade mot Helgesens gate.

2009 - 2009	Skitet øderlagte hovedkraner	
2007 - 2007	Pussing og maling av nedre del av mur	
2006 - 2006	Duesikring. Innstallering av brannalarm	
2005 - 2005	Utbedring av soppskade	Innstallering av portlåser og callinganlegg. Pussearbeider på endevegg Karlstad gt 14
2004 - 2004	Endevegger i bakgård malt	
2003 - 2003	Nye dører i oppgangene	Oppussing av oppganger. Brannsikring
2002 - 2002	Reperasjon av røroppheng i kjellere	Tv-inspeksjon og spyling av kloakkrør Karlstadgt
2001 - 2001	Oppgradering av uteområde. Takrenner	
2000 - 2000	Drenering/ rep kjellervegg Helgs gt 42	
1999 - 1999	Gavlvegg Helgesensgt 42	Postkasser og rekkverk
1996 - 1996	Fasader	

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 2.05.24 og er åpent for avstemning i 6 dager

Siste dato for avstemning er 8.05.24

Selskapsnummer: 711 Selskapsnavn: Sofienbergparken B/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Axel Martin Dietrich er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Bengt Tommy Bäckstrøm og Tor Arne Vestbø er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 150 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Innkomne forslag: Endring vedtekter §2-2

Vedtektene endres i tråd med forslaget.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Axel Martin Dietrich

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Agnieszka Anna Chojaczyk

☐ Kjell Martin Myhr

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Aslaug Bergheim Nilsen

☐ Stine Bakken

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Axel Martin Dietrich

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Ine Birgitte Dalseg



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Sofienbergparken B/L

Organisasjonsnummer: 942216610

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 2. mai kl. 12:00 til 8. mai kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 29.

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:

Axel Martin Dietrich er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Bengt Tommy Bäckstrøm og Tor Arne Vestbø er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 13

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: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 13

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: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 150 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Innkomne forslag: Endring vedtekter §2-2

Nytt punkt i vedtektene §2-2 (7).

Nytt punkt lyder:

(7) Trappeboder kan kun eies og disponeres av andelseiere med boret i Sofienbergparken Borettslag. Ved internt salg eller bytte av trappebod er det et krav at trappebod og leilighet må ligge i samme trappeoppgang. Hver andelseier kan kun eie en trappebod.

Forslag til vedtak:

Vedtektene endres i tråd med forslaget.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Axel Martin Dietrich (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Axel Martin Dietrich

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Agnieszka Anna Chojaczyk (14 stemmer)

Kjell Martin Myhr (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Agnieszka Anna Chojaczyk

Kjell Martin Myhr

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Stine Bakken (14 stemmer)

Aslaug Bergheim Nilsen (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Stine Bakken

Aslaug Bergheim Nilsen

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Axel Martin Dietrich (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Axel Martin Dietrich

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Ine Birgitte Dalseg (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ine Birgitte Dalseg

HUSORDENSREGLER SOFIENBERGPARKEN BRL:

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal - og er til for å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

Andeleieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Husordensreglene er en del av leiekontrakten slik at brudd på disse regler er å anse som misligholdelse av denne.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Bruk leiligheten slik at det ikke sjenerer andre.

LEILIGHETEN OG BOOMRÅDET

Uro i leiligheten og boområdet skal unngås fra kl 23.00 til 07.00. Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje i tidrommet 08.00 – 21.00 på hverdager.

SØPPEL

Søppel og brennbart materiale skal ikke plasseres i fellesarealene. Dette gjelder også utearealene.

BAD, WC, LEDNINGER OG LUFTING

Alle rom – også kjellere – må holdes såpass oppvarmet at ikke vannet i ledningene fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes klosettpapir.

MELDINGER OG HENVENDELSER

Meldinger fra borettslaget styre eller OBOS til andelseierne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Henvendelser angående husordensreglene skal skje skriftlig.

LEIEKONTRAKTEN

Det vises forøvrig til leiekontrakten som inneholder bestemmelsene om plikter og ansvar, og det vises til kontraktens bestemmelser om husleieinnbetaling og framleie.

HUSDYR

Husdyr skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Vedtekter

for Sofienbergparken borettslag org nr 942216610 vedtatt på ordinær generalforsamling den 6. april 2006

Endret på ordinær generalforsamling 17. april 2013

Endret på ordinær generalforsamling 4. mai 2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Sofienbergparken Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om

andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

.

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

(6) Borettslaget skal forhåndsvarsles minst femten dager før første planlagte visning slik at borettslagets andelseiere kan forhåndsinformeres av styret i god tid slik at andelseierne har god nok tid til å kunne forberede å ta i bruk forkjøpsretten sin.

(7) Forkjøpsretten skal meddeles borettslagets andelseiere i tillegg med melding på borettslagets Vibbo og ved infoskriv i alle 6 trappeopp ganger.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Det er ikke tillatt å installere ildsted uten godkjenning fra styret.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Borettslaget kan kontrollere det elektriske anlegget iht. gjeldende regler om helse, miljø og sikkerhet i borettslaget, og kan pålegge andelseieren å utbedre eller skifte ut defekte og/eller dårlige elektriske installasjoner. Blir slik utbedring/utskifting ikke gjennomført innen frist fastsatt av styret, kan borettslaget utbedre på andelseierens bekostning.

Andelseieren er selv ansvarlig for vedlikehold og utskifting av peis/peisovn og at denne er forskriftsmessig montert til godkjent pipeløp.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.
- (9) I alle andeler som disponerer takvinduer og takterrasser har andelseier vedlikeholds- og erstatningsansvar for disse. Andelseier plikter å sørge for at terrassegulvet er tett og å vedlikeholde slikt som renner, nedløp, beslag, dører og vinduer på terrassen og påse at disse til enhver tid fungerer tilfredsstillende. Skader skal utbedres uten unødig opphold og skriftlig melding om dette skal gis til styret
- (10) Ved forandring på ildsteder, og eller pipeløp, skal det søkes styret før oppstart av slikt arbeid kan utføres.
- (11) Avtrekk/lufterventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden av andelseierne. Ekstra avtrekksvifte må ikke monteres til avtrekk/lufterventiler da dette skaper feil trykk i ventilasjonsanlegget og fører til at anlegget ikke fungerer optimalt. Det er også viktig å påse at ventilasjonsrister/-luker ikke er tildekket.
- (12) Lufteventiler ovenfor vinduene må være åpne.
- (13) Allerede monterte avtrekksvifter må fjernes.

5-2 Bruk av grill

- (1) I Sofienbergparken borettslag kan man bruke elektrisk grill eller gassgrill på balkonger og elektrisk grill på takterrasser så lenge det ikke er til sjenanse for naboene.

5-3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller

utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-4 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(4) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med minst 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er et år og de andre medlemmene to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en

andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

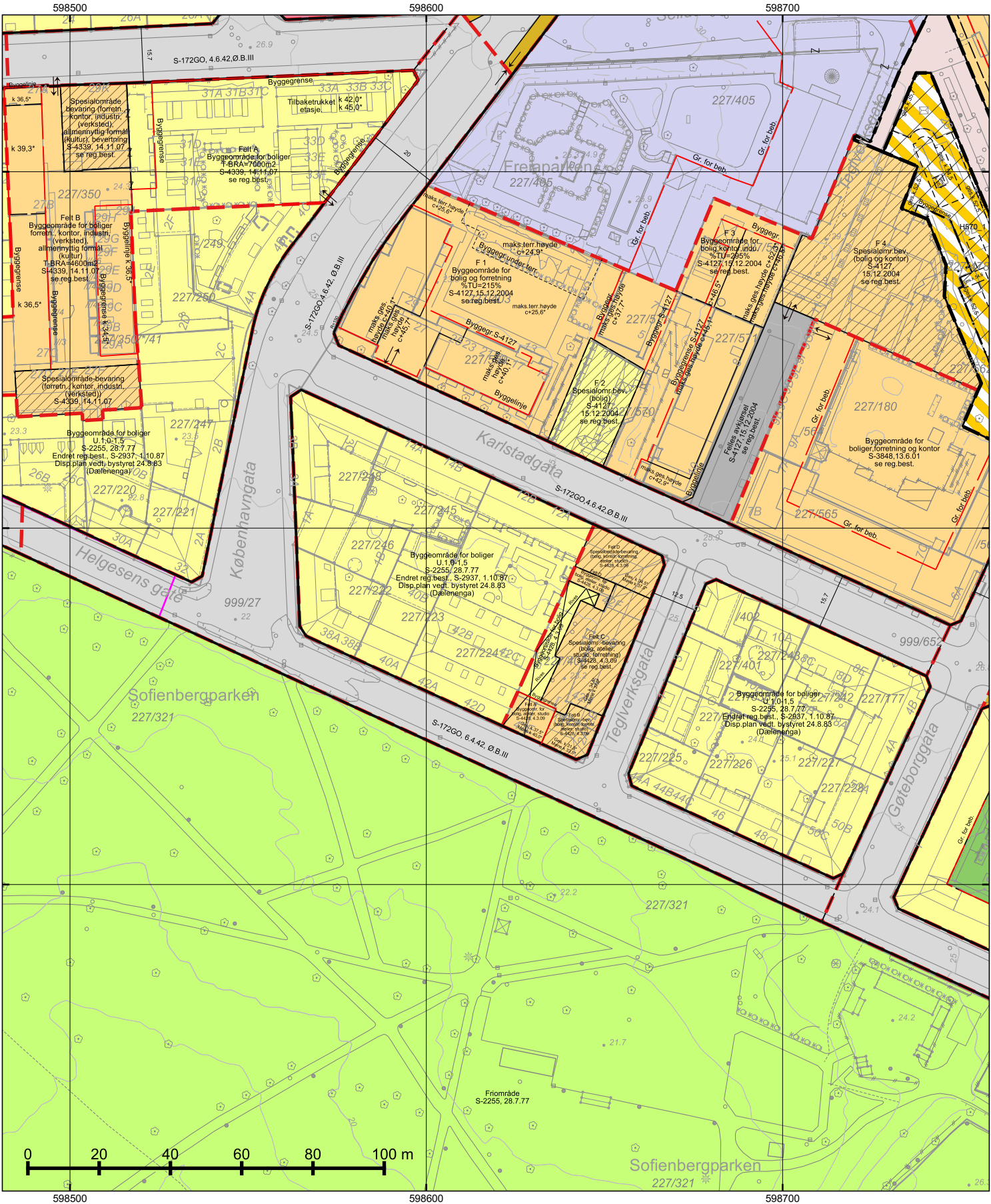
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 24.04.2024

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 129674/ 86489693

Adresse: HELGESSENS GATE 42D

Gnr/Bnr: 227/224

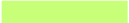
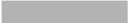
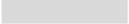
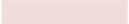
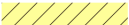
Deres ref.: 62126/
WM264_3000117_3002870

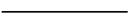
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	74 - Felles gårdsplass
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	140 - Bolig/forr./kontor
	143 - Kontor/bolig
	144 - Forr./bolig
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2014 - Gatetun
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	664 - Spesialområde bevaring blandet

 RbBevaringGrense

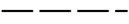
 RpAngittHensynSone

 RpAngittHensynGrense

 70 - Felles avkjørsel

 76 - Felles underjordisk anlegg

 312 - Fortau

 913 - Formålavgrensning

 930 - Reguleringslinje

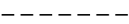
 964 - Regulert u-gradgrense

 Formålgrense

 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

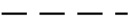
 Plangrense (ny lov)

 RpRegulertHøyde

 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

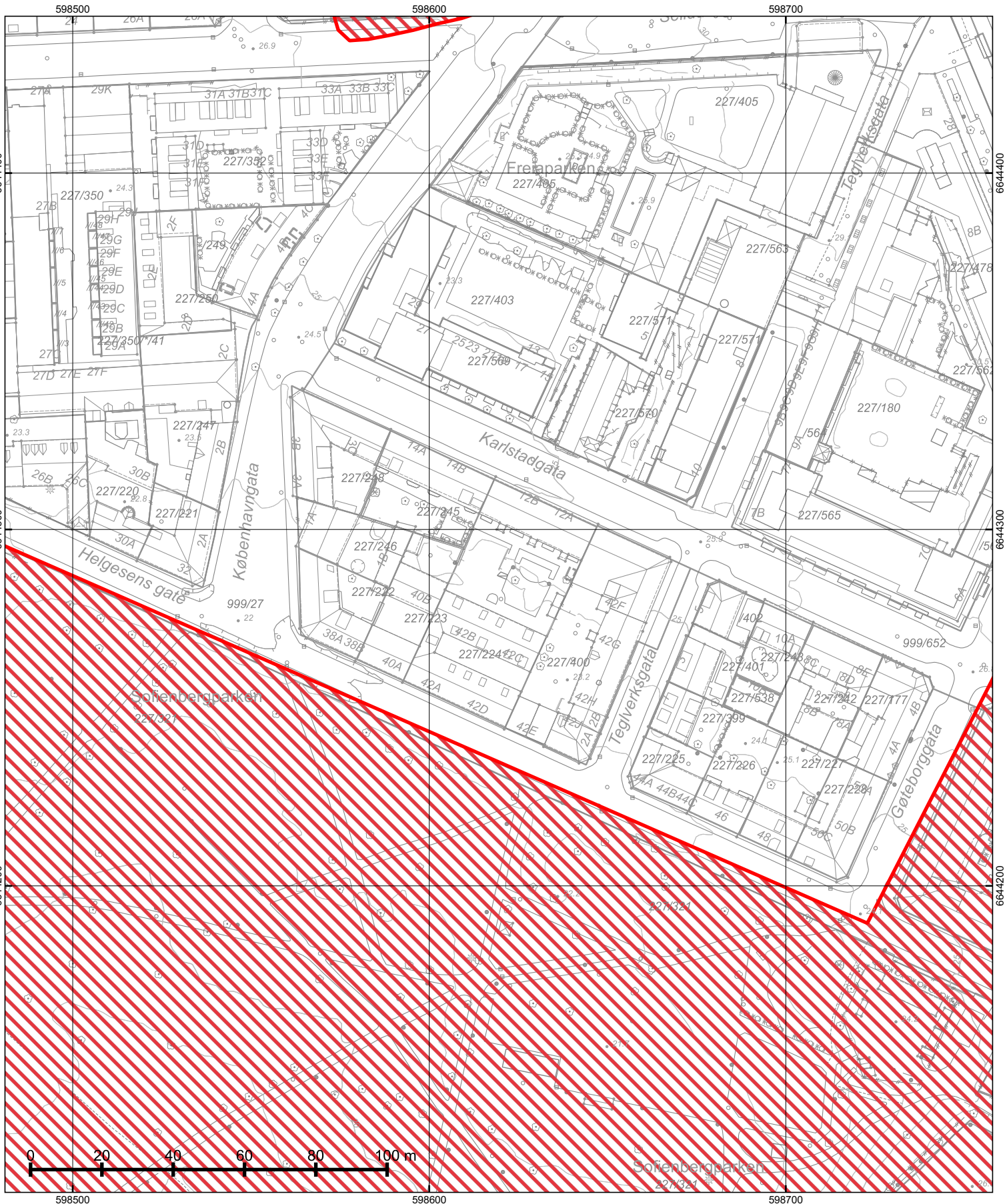
 Bygning som forutsettes revet

 Byggegrense

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

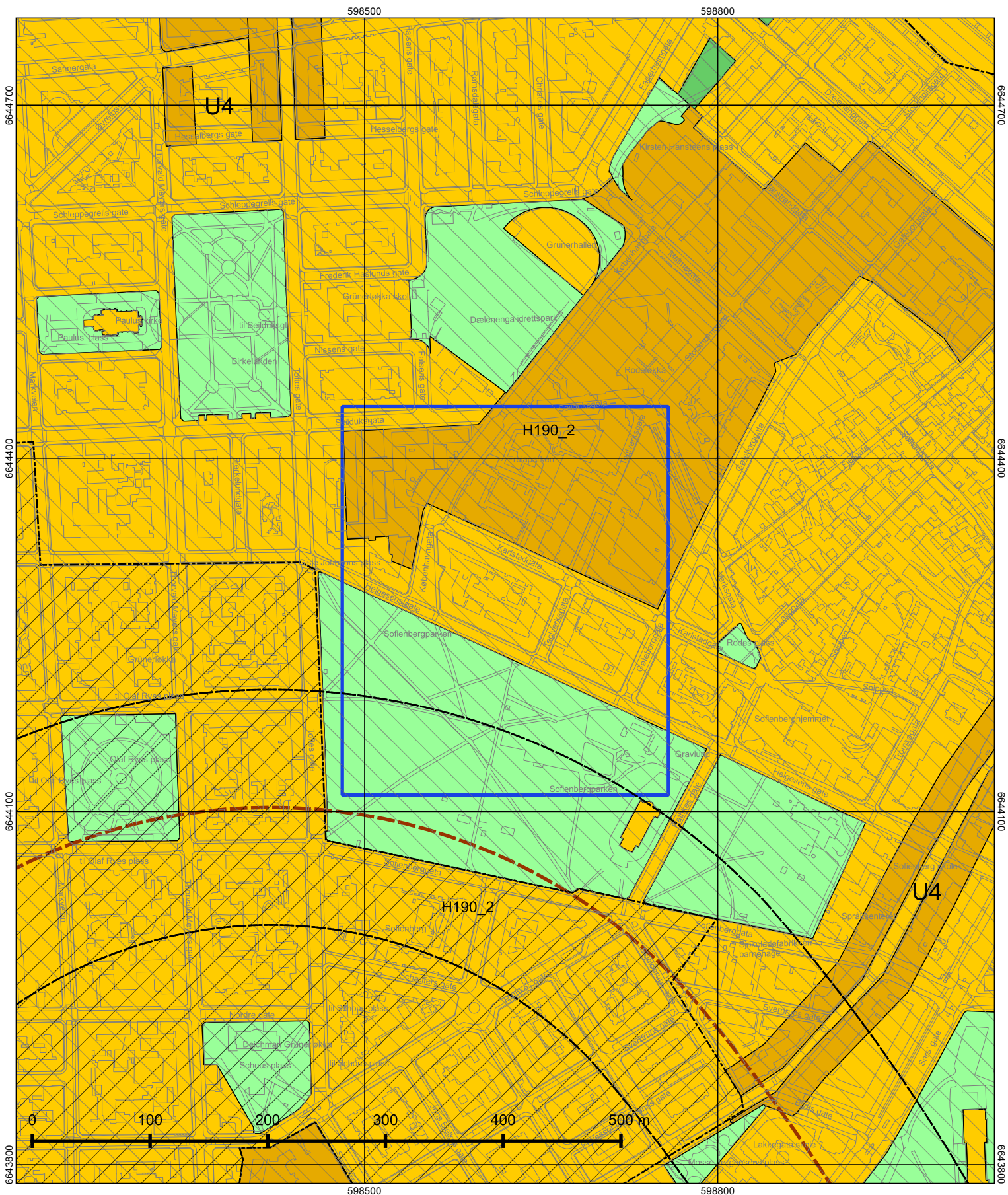
 Oppheving av eiendomsgrense

 Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 24.04.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Naturmangfold		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	PlottID/Best.nr: 129674/ 86489693	Deres ref.: 62126/ WM264_3000117_3002870	
	Adresse: HELGESSENS GATE 42D	Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 227/224		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 24.04.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 129674/86489693

Deres ref.: 62126/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

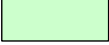
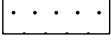
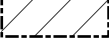
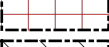
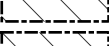
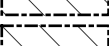
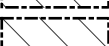
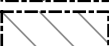
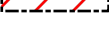
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

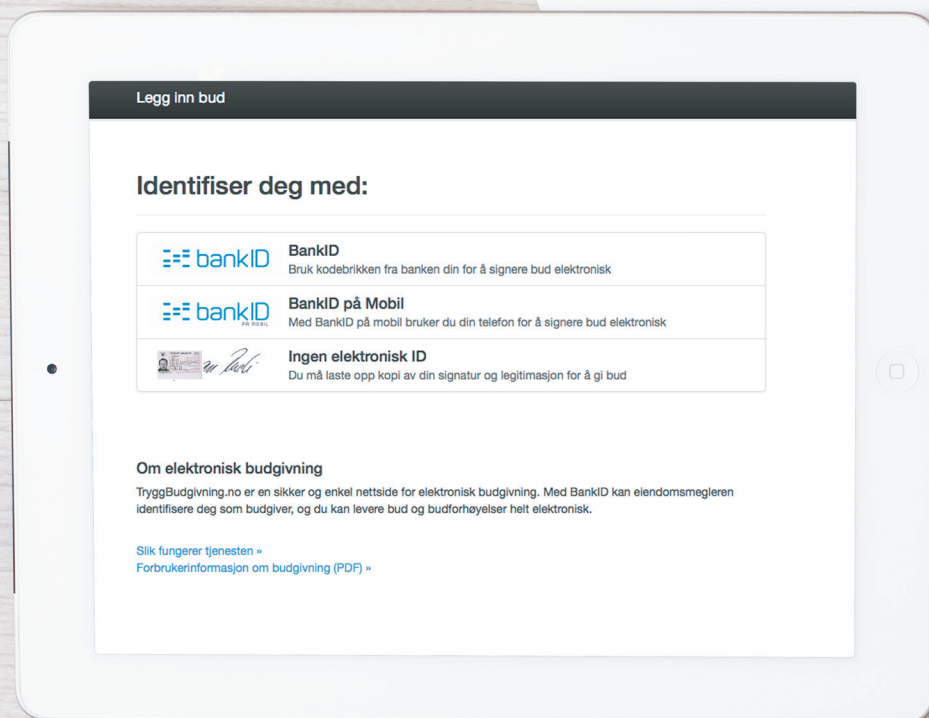
	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3270136/jrbgdaxhtn>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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 avvike 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.

5. 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.



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (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 salg-soppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPE 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhengete 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

KORT OM OSS



Martine Mjåland

EIENDOMSMEGLER / FAGANSVARLIG

95 85 46 14

mmj@eie.no

EIE Torshov & Nydalen

Premium rådgivning

EIE Torshov & Nydalen

Møt en eiendomsmegler på Torshov i Oslo med høy lokal kunnskap.

Vi i EIE Torshov kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Torshov eiendomsmegling ble etablert i 2001 og er et av meglerkontorene som har holdt til lengst på Torshov. Vi har av den grunn lang erfaring og meget god kunnskap om nærmiljøet. I 2016 valgte Torshov eiendomsmegling AS å bli EIE-kontor. EIE har vært bransjens vekstvinner og prisbelønnet i mange år. På Torshov har vi vært mest omsettende kontor de siste årene, hvor vi hjelper kjøpere og selgere gjennom prosessen hver eneste dag. Vi både kan og elsker eiendomsmegling og nettopp på grunn av dette kan vi vise til meget fornøyde boligselgere og boligkjøpere. Vi er ikke redd for å tenke utradisjonelt og innovativt. Dette, kombinert med EIEs fokus på kompetanse og trygghet, vil gi deg det ultimate av det vår bransje kan tilby.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

eiemeglerbooking.no



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no