

Æ

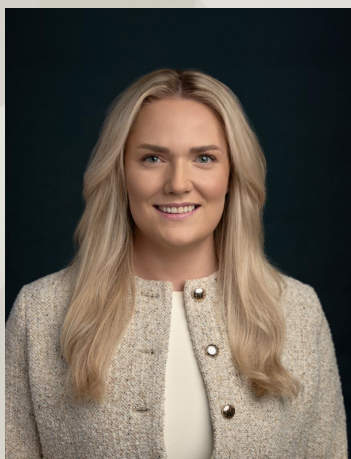
# Mogata 8B

0464 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



## Ane Line Plassen Nordbak

EIENDOMSMEGLER | PARTNER

99 23 16 30

[aln@eie.no](mailto:aln@eie.no)

EIE Ullevål & Sagene

**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	18
Informasjon & dokumenter .....	98
Kort om oss .....	237

### **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

Mogata 8B, 0464 OSLO, Etasje: 2

## MATRIKSEL

Andelsnr. 20 Orgnr. 948472813 i Oslo kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Borettslag

## AREALER

Totalt BRA 60 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 54 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 6 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 4 kvm

## AREAL

Primærrom: 52 kvm, Bruksareal: 60 kvm, BRA-i: 54 kvm, BRA-e:

6 kvm, TBA: 4 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

2

## BYGGEÅR

1958

## TOMT

Eiet tomt 2977 kvm

## PRISANTYDNING

5 400 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Hans-Kristian Brekkås Takstdato: 04.11.24 12:30

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 59 594,- pr. 30.10.2024

Andel fellesformue: kr. 73 006,- pr. 31.12.2023

## TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 5 400 000,- (Prisantydning)

kr 59 594,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 459 594,- (Pris inkl. fellesgjeld)

## Omkostninger:

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

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

kr 7 981,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

-----  
kr 8 981,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 5 468 575,- (Totalpris inkl omkostninger)

## Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 5 478 525,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 2 926,- pr. mnd.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

TV og internett, vask av fellesarealer, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, betjening andel fellesgjeld, felles byggforsikring, drift og vedlikehold, forretningsførsel m.m.

## SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

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.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

## EIER

Camilla Nilsen

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

Velkommen til hjertet av Sagene! Dette er en lys og innbydende 3-roms leilighet som ligger skjermet, rolig og tilbaketrukket i grønne omgivelser. Her får du flere gode kvaliteter som vestvendt balkong, luftige rom og store vindusflater som slipper inn godt med naturlig dagslys.

Leiligheten har en gjennomgående pen og velholdt standard. I 2016 ble den omgjort til en fullverdig 3-roms og et moderne kjøkken ble dermed etablert i stuen. I 2019 ble det lagt flott enstavs parkett i flere rom og i 2024 ble begge soverom og gangen malt i moderne farger.

- Skjermet, rolig og tilbaketrukket
- Begge soverom vender mot grønne omgivelser
- Vestvendt balkong med sol fra ca. 14:30-19:00
- Peis



- TV og internett ink.
- Lave felleskostnader
- Veldrevet borettslag
- Hyggelige fellesområder
- Parkeringsleie
- Tre boder

## **PARKERING**

Leie av parkering i borettslaget

Borettslaget har totalt 38 parkeringsplasser som leies ut til beboerne etter venteliste ved henvendelse til styret. Det ble installert infrastruktur for lading av el-bil på alle parkeringsplassene i 2019. Parkeringsplassene ligger langs Mogata og er alle nummererte. Plassene er kun til bruk for de som har fått tildelt parkeringsplass. Leie av parkeringsplass er kr. 250,- pr. mnd. Styret opplyser at man må forvente ca. 1 års ventetid for å få tildelt plass. Ved tildeling av plass, forekommer det et etableringsgebyr på kr. 825,-.

Beboerparkering i bydelen

For øvrig er det beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt - også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5 950 kroner for ett år
- Motorsykkel og moped: 2 975 kroner for ett år
- El-bil : 2 000 kroner for ett år
- El-motorsykkel og el-moped: 1 000 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-ogparkering/parkering/beboerparkering/>.

## **Beliggenhet**

### **BELIGGENHET**

Med Sagene og Bjølsen som utgangspunkt har en alt innen rekkevidde, om det er særegne og koselige butikker, restauranter, marka, trenings- eller kulturtilbud som frister; her er mulighetene mange!

Restauranter som Sagene Lunsjbar, Tiffany's, Sagene Samfunnshus, Villa Paradiso og Mat og Mer har alle sin egen unike atmosfære. Jungel Pizza har også fått plass rett ved Sagene kirke, og er et pizzeria basert på tradisjonen fra New York. I tillegg finner du flere kaffebarer og andre små utsalgssteder. Mjøl bakeri og Nord Bjølsen Bakeri fortjener å trekkes frem som flotte eksempler på godt gammeldags håndverk og ekte service. Sentralt i Arendalsgata finner du Sagene Torg, som byr på et bredt utvalg av blant annet frukt og grønnsaker, samt en spennende ferskvaredisk. Torget blir flittig brukt av beboere i nærområdet og er absolutt verdt et besøk.

Sagene har også et unikt og hyggelig møtested, Mysterud Bar.

Valget av navnet på baren er langt fra tilfeldig, da lokalene i en årrekke har vært en særpreget jernvarebutikk drevet av tre generasjoner ved samme navn. Drømmen om en lokal bar i nærmiljøet ble realisert av fem lokale Sagene-gutter, som selv handlet kruttflapper, cowboy- og indianerfigurer på Mysterud da de var små. Baren har et godt utvalg av lokale øltyper fra Oslo-bryggeriene, i tillegg til ulike viner og klassiske cocktails på drinklisten.

En kort spasertur i fine omgivelser langs Akerselva og du ender opp på Grünerløkka eller i Nydalen. I tillegg til flotte grøntområder samt tur- og rekreasjonsmuligheter langs elva, tilbyr området Myraløkka, Bjølsenparken, Geitmyra skolehager og Voldsløkka Idrettsanlegg - sistnevnte med volleyballbaner, skatepark, fotballbaner og joggeløyper. Ikke minst kjøres det opp skispor på Voldsløkka idrettsanlegg vinterstid.

Utdanningsinstitusjoner som BI Nydalen, Blindern - Universitetet i Oslo, Oslo Met, Tannlegehøyskolen, Lovisenberg Diakonale Høgskole og Arkitekthøyskolen er alle i nærheten.

Av treningstilbud finner du SATS på Sagene og Myrens Sportssenter på Torshov. Hos Myrens har man tilgang til selve treningssenteret og Oslo Squash, men også til landets råeste klatresenter.

### **BEBYGGELSE**

Området består for det meste av leilighets- og bygårdsbebyggelse.

### **TOMT**

Eiet tomt, 2977 kvm

### **ADKOMST**

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

### **OFFENTLIG KOMMUNIKASJON**

Bydelen er et kollektivt knutepunkt med buss nr. 20 (Galgeberg/Skøyen), 37 (Nydalen/Helsfyr), 54 (Kjelsås/Kvæernerbyen) eller 34 (Ekeberg/Tåsen). Fra Sandaker/Torshov går det trikk, samt T-bane fra Nydalen eller Storo Stasjon. I tillegg går Flybussen til Gardermoen fra busstoppet på Sagene, Arendalsgata, Torshov og Torshovparken.

## **Innhold**

### **INNEHOLDER**

Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, to soverom, bad og innvendig bod.

### **BYGGEMÅTE**

Se vedlagte tilstandsrapport for teknisk beskrivelse av

eiendommen.

## BODER

Leiligheten disponerer tre kjellerboder som alle er på 2 m<sup>2</sup> (6 m<sup>2</sup> totalt).

## Standard

### STANDARD

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. For den utfyllende tekniske standard, henvises det til vedlagte tilstandsrapport. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

#### Våtrom - Bad

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. Mekanisk avtrekk må etableres.

Vannrør: Vannrør i våtrom er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Sanitærutstyr / innredning: Drenering fra innebygget systerne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Overflater vegger: Det er stedvis riss/sprekker i flisfuger. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres. Elastiske flisfuger har stedvis manglende vedheft. Fuger bør fornyes. Det registreres bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag. Det er riss/sprekker i veggfliser ved armatur. Skade bør utbedres.

Overflater gulv: Det er riss/sprekk i gulvflis ved toalett. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk: Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Fallforhold (gulv) Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 10 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm.

Avløpsrør (ink. sluk): Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

#### Kjøkken

Ventilasjon: Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Vannrør: Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

#### Øvrige rom

Overflater gulv Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorsteiner inne i boligen: TG2 er satt grunnet alder for skorstein.

Skjevhetmåling: Det er noen merkbare skjevheter.

Høydeforskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble på tilfeldige plasser oppmålt til: 21 mm i stue/kjøkken og 12 mm på soverom 2.

#### Elektrisk anlegg

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget: Som følger av manglende samssvareklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

#### Dører og vinduer

Vinduer: Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Dører: Balkongdør er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dør hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

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

### FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest på nybygg og større arbeider, datert 10.09.1962.

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

## Energi

### ELEKTRISK ANLEGG

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

## OPPVARMING

Det er en lun peisovn i stuen. Leiligheten har for øvrig elektrisk oppvarming og varmekabler i gulv på badetrom.

## Strømforbruk

Selger opplyser at fjorårets strømforbruk var på ca. 7.000 kWh. Det gjøres oppmerksom på at det strømforbruk vil variere fra husstand til husstand.

## ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter F.

## Økonomi/drift

### EIENDOMSSKATT

Det er innført eiendomsskatt i Oslo. Det betales i dag ikke eiendomsskatt på denne boligen, men ved en endring i formuesverdien kan det utløse eiendomsskatt. Vi gjør oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år.

### FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 2 926,- pr.mnd.

TV og internett, vask av fellesarealer, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, betjening andel fellesgjeld, felles byggforsikring, drift og vedlikehold, forretningsførsel m.m.

### FASTE LØPENDE KOSTNADER

Fellesutgifter, strøm og innboforsikring. I tillegg kommer obligatorisk innmelding til OBOS kr. 500,- (for de som ikke er medlemmer fra før).

### SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Borettslaget har ett lån i OBOS-banken:

Lånenr.: OBOS01-98208004174

Type: A

Restsaldo: Kr. 5.227.073,-

Restløpetid: 13 år og 5 md.

Term. per år: 12

Type rente: Flytende

Rente: 6,10%

Andel av gjeld: Kr. 59.594,-

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

### ÅRSREGNSKAP

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr. 3 310 842,-.

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr. 2 498 510,-. Dette ga et driftsresultat på kr. 812 332,-. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd på kr. 545 817,- og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring Polisenummer: 91167319

## FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 350 475,- Som sekundærbolig Kr. 5 131 805,-

## BORETTSLAG

Borettslag: Mogaten Borettslag, Orgnr: 948472813

Mogaten borettslag består av 76 andelsleiligheter og 1 tjenesteleilighet fordelt på 4 blokker fra slutten av 50-tallet. Bygningene er i dag oppført på Byantikvarens gule liste over verneverdige kulturminner. Borettslaget fremstår ryddig med et veldrevet styre, utfyllende vedlikeholdshistorikk og god økonomi. Første innflytting skjedde i 1958. Tomten ble kjøpt i 1986.

Mogaten borettslag består av følgende adresser:

Mogata 8 A-B-C

Mogata 12 A-B-C

Mogata 16 A-B-C

Mogata 18

## VIBBO

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Her er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

<https://vibbo.no/mogaten/>

## STYRET

Styret i borettslaget kan kontaktes på e-post: [mogt@styrerommet.net](mailto:mogt@styrerommet.net).

## KABEL-TV OG INTERNETT

Borettslaget har avtale om kabel-TV og internett levert fra Telenor, som begge deler er inkludert i månedlige felleskostnader. Pakken gir alle beboere TV- og strømmetjenesten T-We og stabilt bredbånd (50 Mbps). Internettshastigheten kan oppgraderes for beboers regning.

## BARNEVOGNSGARASJE

Det er mulighet for å leie barnevognsgarasje for beboerne. Dette koster kr. 54,-/mnd. Det er 2 ledige per 22.03.2024.

## SYKKELPARKERING

Det er sykkelparkering utenfor oppgangen og i kjelleren. I forbindelse med planen om ombygging av næringslokalet til leiligheter, er planen å bygge en utvendig sykkelbod for beboerne.

## FELLESVASKERI

Borettslaget har et praktisk fellesvaskeri med tre store vaskemaskiner, tørketrommel og tørkerom. Dette ligger i Mogata 16 og koster 5 kr/maskin.

## VAKTMESTER/PORTNER

Portner Ove Tommy Brenden ivaretar løpende vedlikehold i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Portner kan kontaktes på telefon 22 18 12 33 og 414 70 260. Portner fungerer også som gartner i sommerhalvåret.

#### REHABILITERING OG VEDLIKEHOLD I BORETTSLAGET

- 2023: Ny vaskemaskin og tørketrommel i fellesvaskeriet.
- 2022: Bytte vannrørledning i Mogata 8. Utskifting av en vaskemaskin og en tørketrommel i fellesvaskeriet. Etablert betalingsløsning i fellesvaskeri. Utskifting av hagemøbler.
- 2021: Rørspyling i alle leiligheter. Ny hekk langs Mogata. Ettersyn med brannsikringsutstyr i alle leiligheter.
- 2019: Ladeanlegg for elbil på 38 plasser.
- 2017: Rehabilitering av fasade. Kontrollert brannsikringsutstyr i alle leiligheter.
- 2016 - 2016: Kontrollert brannsikringsutstyr i alle leiligheter; røykvarslere og husbrannslanger. Renset ventilasjonskanaler. Fjernet gamle TVsignalkabler over tak mellom bygningene. Byttet styringsenheter på stor vaskemaskin i fellesvaskeri. Malt vaskerigolv. Påmontert innbruddsbeslag på hovedinngangsdører. Påbegynt vedlikeholdsplan.
- 2015: Maling av vaskeri. Spyling og inspeksjon av avløpsrør. Ny avtale med Canal Digital, utlevering av nye dekodere.
- 2014: Maling av oppganger Asfaltering av oppstillingsplasser (ca. 10 plasser). Byttet og fuget glass i overlys i oppganger.
- 2013: Overflatebehandling av vinduer og dører samt vask av balkonger, montert innbruddsbeslag på ytterdører, utbedringer i vaskeri: Utbedret rundt sluk pga. utvasking av betong og underbygging under kjellergulv, byttet 3 stk. ovner samt byttet tidsbryter til tørkeromsvifte og byttet låskasse på dør til vaskeriet. Utvendig: Tømt sandfang- og drenskummer for sand og grus, foretatt TV-kontroll av dremsledninger, kjøpt inn 1 stk barnevogngarasje.
- 2011: Nytt brannvernutsyr i alle leiligheter.
- 2010: Oppussing/lydisolering av fellesvaskeri.
- 2008/2009: Utenomhusareal, samt drenering av vasker.
- 2003/2004: Calling anlegg/dører/gjerde Nytt calling-anlegg, nye hovedinngangsdører og kjellerdører, nytt gjerde.
- 2000/2001: El anlegg/balkonger/fasade/tak. Skifting av elektrisk anlegg, nytt tak, oppussing av balkonger samt oppussing av fasade.
- 1998: Skifting av utvendig vann og kloakk
- 1995: Nye entredører
- 1995: Nytt søppelhus
- 1986: Nye vinduer og balkongdører

#### KOMMENDE PLANER

Av opplysninger innhentet fra forretningsfører og dialog med styret per e-post, informeres det at det foreligger flere planer i borettslaget. Vi oppsummerer under. Styret informerer at det ikke er planlagt økning av verken felleskostnader eller fellesgjeld i år, men at de må se hvordan de gjør det med finansiering i forbindelse med utbygging av to leiligheter i næringslokalet i Mogata 16.

#### Bruksendring av postkontor til to leiligheter

Det utredes muligheten for å gjøre om næringslokalet i Mogata 16 A/B til leiligheter. Dette vil ha en positiv verdi for borettslaget og dets beboere med ekstra inntekter ved salg. I Mogata 16 A/B

er 1. etasje av bygget benyttet som næringslokale. Lokalet eies av borettslaget og ble i sin tid bygget som postkontor. Det har i de senere år vært leid ut til stabile leietakere med forskjellige virksomheter som har gitt trygge, gode inntekter til borettslaget. Styret har fått utarbeidet en mulighetsstudie av arkitekt Lene Frank, som viser muligheter for bygging av to nye leiligheter i dette næringslokalet. I juni 2024 fikk styret en revidert forhåndstakst for utbygging av de to nye leilighetene i M16, som antyder en utbyggingskostnad på ca. kr 14 mill. inkl. mva. Sykkelboden kommer i tillegg, men til dette kan man få ca. kr 120.000,- i tilskudd fra OBOS miljøkonto. Forhåndstaksten anslår en mulig salgsinntekt på ca. kr 22 mill. for de to nye leilighetene, noe som vil gi borettslaget en gevinst på ca. 8 mill. som kan brukes til annet vedlikehold. Leilighetene er tenkt solgt med fortjeneste, som kan brukes til fremtidig vedlikehold og oppgradering i borettslaget. Hvor mye fortjenesten ender på, vil naturligvis avhenge av markedssituasjonen, gjennomføringsmodell for en ombygging og hvilke rammevilkår som må oppfylles i forbindelse med en gjennomføring av byggesaken. På en tidligere ekstraordinær generalforsamling ble det stemt over følgende: Det søkes om rammetillatelse for ombygging av næringsarealer i Mogata 16 til boliger. Saken ble vedtatt med flertall. Pr. oktober 2024 informerer styret at de jobber videre med saken i tiden fremover. Styret har kalt inn til ekstraordinær generalforsamling for å få en beslutning på saksgangen. Fristen for å stemme over forslaget var 08.11.24 kl. 09:00. For mer informasjon henvises det til innkalling med tilhørende protokoll fra ekstraordinær generalforsamling som ble gjennomført i juni 2024 og innkalling til ekstraordinær generalforsamling som ble gjennomført i november 2024. Eventuelt kontakt megler. Saksnummer hos Oslo kommune er: 202300636.

#### Vindusutskiftning

Det er planlagt vindusutskiftning i borettslaget, men ikke fastsatt dato ennå. Styret har i den forbindelse utarbeidet en energirapport som grunnlag om søknad om tilskudd til energisparetiltak fra Enova. Gevinsten fra eventuell utbygging og salg, som nevnt over, vil i så fall være med å finansiere utskiftning av vinduer og balkongdører i borettslaget. I forbindelse med dette vil man ta opp et midlertidig byggelån som vil gi økte felleskostnader i byggeperioden. Dette må riktignok vedtas av beboerne i generalforsamling.

#### Eablering av sykkelbod

Basert på ønske fra flere beboere om å bygge utvendige sykkelboder, er det utarbeidet et forslag om å bygge sykkelboder utenfor Mogata 16 og 18. I disse planene inngår riving av eksisterende søppel- og redskapsbod, og å bygge dette sammen med ny sykkelbod. Klimaetaten i Oslo kan gi tilskudd som dekker 20 % av utgiftene ved bygging av sykkelboder, maksimalt kr. 100 000,- kroner per borettslag eller sameie. Saken ble i sin tid vedtatt med flertall og styret jobber videre med saken. Saksnummer hos Oslo kommune: 202300636.

#### FORRETNINGSFØRER

OBOS.

## STYREGODKJENNING

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

## FORKJØPSRETT

Når en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget (OBOS-medlemmer) forkjøpsrett.

Det er utlyst forhåndsvarsel av forkjøpsretten og avklaring skjer kort tid etter endt budrunde. Meldefristen for OBOS-medlemmer var den 07.11.2024. De som har meldt interesse til OBOS innen fristen, vil da få anledning til å benytte forkjøpsretten etter endt budrunde. Etter fristen er det dessverre ikke lenger anledning til å melde forkjøpsrett. Ved spørsmål om forkjøpsretten og bruk av denne, kan du henvende deg til OBOS avdeling Forkjøp på tlf: 02333.

## Diverse

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Telenor er leverandør av TV- og internettjenester.

### DYREHOLD

Dyrehold er tillatt med styrets godkjenning, så sant det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre beboere. Ved anskaffelse av dyr skal det undertegnes en enkel avtale/kontrakt med borettslaget.

### DIVERSE

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Følgende medfølger leiligheten:

- Alle hvitevarer på kjøkkenet
- Skyvedørgarderobes med innredning på begge soverom

Følgende medfølger ikke:

- Tørketrommel og vaskemaskin
- Sort vegglampe soverom
- Sort string-hylle i gangen
- Ivar hyllesystem i innvendig bod
- Tre hvite hyllesystem i kjellerbodene
- Sonos symfonisk høyttaler/nattbord på soverom
- Veggmontert tv i stue
- To hvite trådkurvhyller og stålhylle i bod

### 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 SERVICUTTER

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.

1930/902706-1/105BESTEMMELSE OM GJERDE

25.03.1930

Overført fra Mogata 16.

1959/511720-1/105BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

07.07.1959

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1970/516495-1/105OBLIGASJON

17.10.1970

BELØP: NOK 691.300

PANTHAVER:Oslo Bolig Og Sparelag Al

Lnr: 1087017

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1987/47094-1/105TRANSPORT AV PANTHAVER

17.07.1987

FRA:Christiania Bank Og Kredittkasse As

Lnr: 1086585

TIL:Oslo Bolig Og Sparelag Al

Lnr: 1087017

1995/31913-1/105NEDKVITTERING

20.06.1995

Beløpet er nedkvittert til:

Beløp: NOK 641.300

2001/12774-1/105PRIORITETSBESTEMMELSE

06.03.2001

VEKET FOR: OBLIGASJON 2001/12711-1/105

1986/43064-2/105BESTEMMELSE OM VEG

16.07.1986

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1361510-1/200PANTEDOKUMENT

05.12.2017 13:46

BELØP: NOK 6.500.000

PANTHAVER:OBOS-BANKEN AS

Org.nr: 911986884

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

ELEKTRONISK INNSENDT

### UTLEIE

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr.

3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei og er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

### REGULERING

Eiendommen ligger i et byggeområde for boliger. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser S-2255, S-173GO og S-763 kan sees hos megler. Reguleringsbestemmelser S-2255 og S-173GO er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Informasjon om ny kommuneplan med lenke til kartinnsynsløsning finner du på <http://www.kommuneplan.oslo.kommune.no>.

Vernestatus for Mogaten borettslag: Kommunalt listeført (tidligere kjent som Gul liste). Gul liste gir en oversikt over erkjente og prioriterte kulturminner og kulturmiljøer i Oslo, og er Byantikvarens verktøy i arbeidet med å kartlegge og verne et utvalg av byens historie. Dersom en eiendom er registrert i Gul liste, vil Plan- og bygnings- etaten oversende byggesaker som berører eiendommen til Byantikvaren for rådgivende uttalelse. Saken returneres deretter fra Byantikvaren til Plan- og bygningssetaten for sluttbehandling.

Pågående byggesaker i nærområdet:

\* Mogata 16 A - Bruksendring av postkontor til to leiligheter, fasadeendring og oppføring av sykkelbod. Saksnr. 202300636. Det er gitt rammetillatelse den 21.09.2023. Det er søkt om bruksendring av opprinnelig postkontor i del av 1. etasje mot Mogata til to boenheter på henholdsvis 90 og 110 m<sup>2</sup>, fasadeendringer, samt riving av eksisterende utebod for avfallsbeholdere og oppføring av ny utebod for sykler og avfallsbeholdere.

\* Grimstadgata 30 P - Oppføring av tre sykkelboder. Saksnr. 202450338. Søknad om rammetillatelse ble mottatt den 11.01.2024.

\* Grimstadgata 28 - Fasadeendring. Saksnr. 202452695. Søknad om tillatelse ble mottatt den 29.02.2024.

\* Regulerings sak- 201719253: Stavangergata og Lisa Kristoffersens plass - Endring av trafikkmønster - Detaljregulering. Bymiljøetaten foreslår å oppgradere Stavangergata med bredere fortau og opphøyde sykkelfelt. Planforslaget sikrer også areal til overvannshåndtering, beplanting, parkeringsplasser for bevegelsehemmede og lommer for kortere stans tiltenkt varelevering og levering av barn til Margarinfabrikken barnehage. I tillegg sikrer planforslaget at det etableres et torg på Lisa Kristoffersens plass. For nærmere informasjon, se plan- og bygg sine hjemmesider: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201719253>

\* Regulerings sak- 201814722: Voldsløkka idrettspark - Dialogfase - Idrettsanlegg. Oslobygg KF foreslår å omregulere sørvestre del av Voldsløkka fra friområde til idrettsanlegg med et nytt bygg med tre store haller, en oppgradert 11-erbane og en ny 7-erbane. Forslaget sikrer ikke fullverdig erstatningsareal iht. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (RPR). Det nye bygget kan være inntil 28 m høyt, 116 meter langt og 38 meter bredt. Planen sikrer ikke bevaring av eksisterende trær eller annen vegetasjon. Plan- og bygningssetaten er i hovedsak positive til prosjektet som foreslås. For nærmere informasjon, se plan- og bygg sine hjemmesider: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201814722>

### Kjøpsvilkår

#### OVERTAGELSE

Mulighet for snarlig overtagelse etter avtale med selger.

#### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 5 400 000,- (Prisantydning)  
kr 59 594,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 5 459 594,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)  
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)  
kr 7 981,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

-----  
kr 8 981,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 5 468 575,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 5 478 525,- (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:

Foto (Kr.6 500)

Eierskiftegebyr selger (Kr.6 385)  
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 5 459 594,-) (Kr.54 000)  
Tilrettelegging (Kr.14 900)  
Grunnpakke Borettslag/Sameie (Kr.3 500)  
Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.2 900)  
Markedspakke (Kr.22 900)  
Oppgjør (Kr.6 500)  
Totalt kr. (Kr.117 585)

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**

15-24-0277

## **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 bygnings-sakkyndiges 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.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

#### **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 deknings salg 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**

Sagene & Bjølsen Eiendomsmegling AS  
EIE Ullevål & Sagene  
Org. nr: 989734598  
Maridalsveien 154 A  
0461 Oslo  
Tlf: 22 02 11 60

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler | Partner Ane Line Plassen Nordbak

#### **SAKSBEHANDLERE**

Ane Line Plassen Nordbak  
EIE Ullevål & Sagene  
Eiendomsmegler | Partner  
Mob: 99 23 16 30 / E-post: [aln@eie.no](mailto:aln@eie.no)



Æ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

# DITT NYE HJEM?

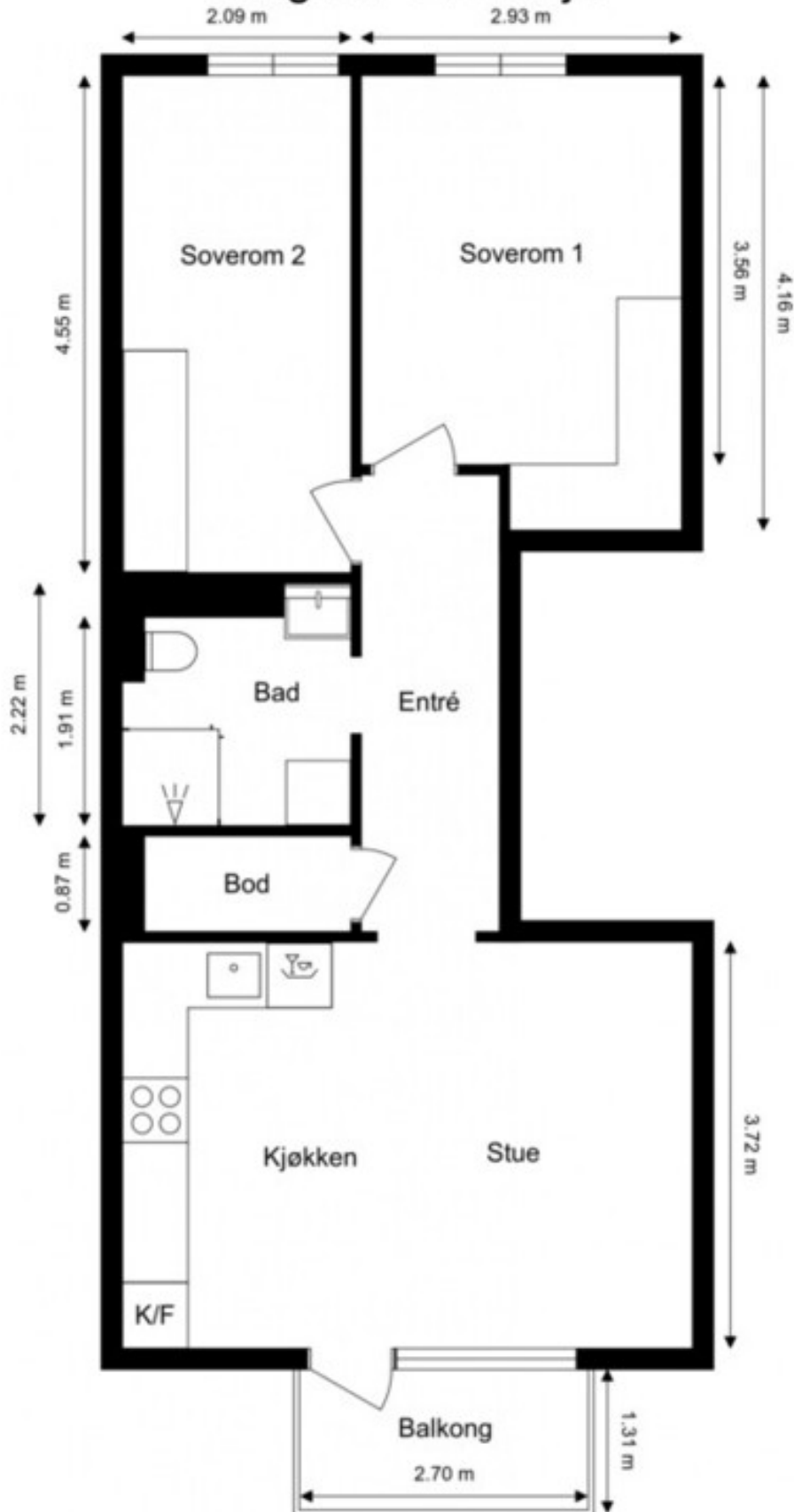






# Mogata 8B, 0464 OSLO

## Leilighet - 2. Etasje



Ordernr. 15064194

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



# 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](http://www.kundebarometer.no)









































































































































































# INFORMASJON & DOKUMENTER





# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

Lars Holt Pettersen  
MOGATA 8A

Dato: 18.04.2024

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86489219  
7757201

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.221 BNR. 168

---

Vi viser til bestilling av 20240418 for MOGATA 8A.

## **GNR. 221 BNR. 168**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.01.1917.

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

**2977 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

## **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

Kristin Tveit  
Enhetsleder

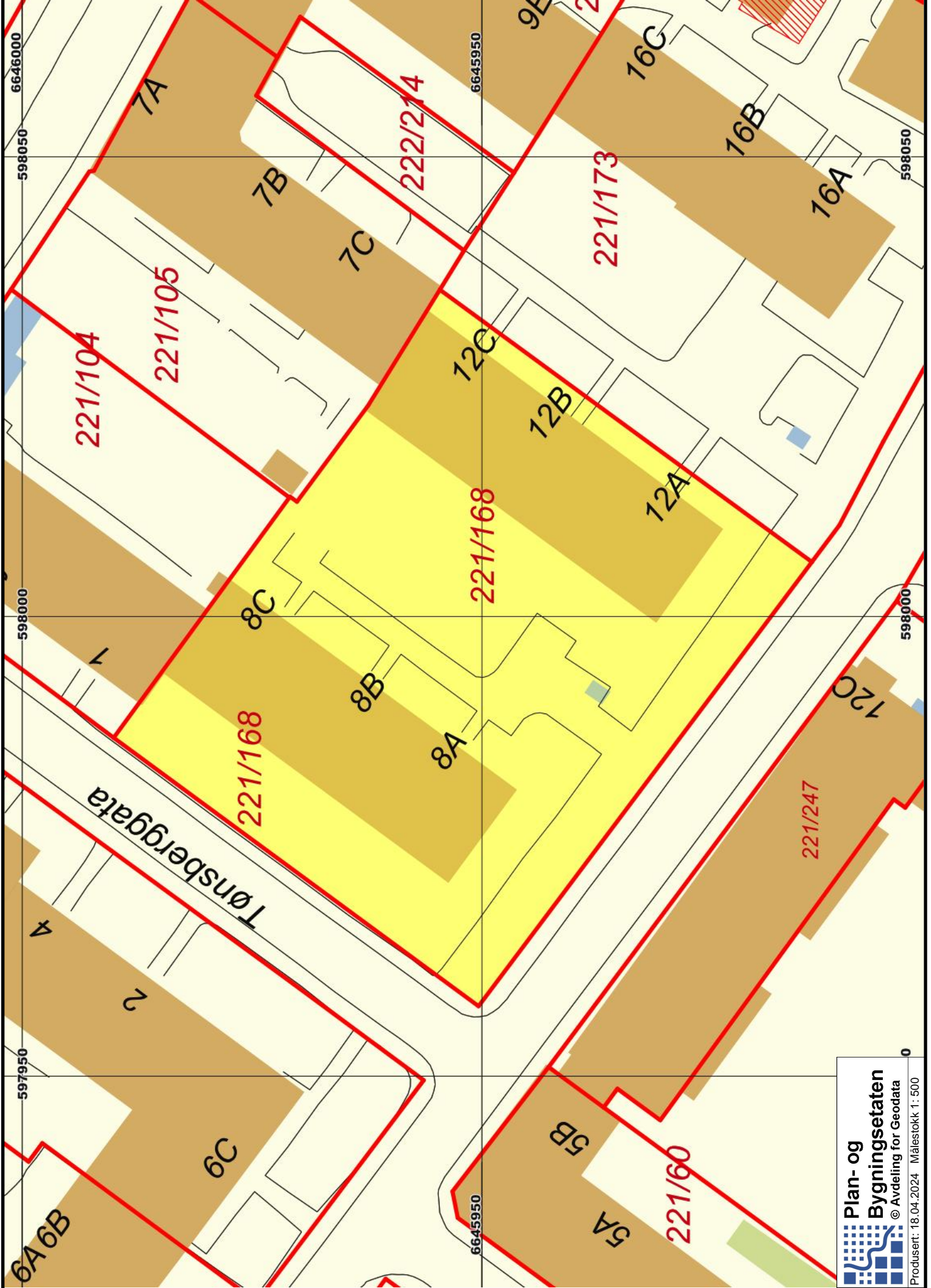


### **Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)





# Ekstraordinært årsmøte 2024

## Innkalling

S.nr. 177

Mogaten Borettslag

## Velkommen til årsmøte i Mogaten Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

17. juni 2024 kl. 18:00, Sagene samfunnshus, rom Trinserud.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Bygging av nye leiligheter i Mogata 16, med tilhørende uteområder og sykkelboder

Med vennlig hilsen,

**Styret i Mogaten Borettslag**

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Christine Kirkhorn er foreslått.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Christine Kirkhorn foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

---



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Bygging av nye leiligheter i Mogata 16, med tilhørende uteområder og sykkelboder

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

INFORMASJON:

Etter at postkontoret i Mogata 16 ble lagt ned på 1990-tallet (?) har lokalene blitt leid ut til ulike virksomheter. Fra 2015 har lokalene vært leid ut til 3S Eiendoms Invest AS, og brukes til lager og kontor. Det er mye møbler, inventar o.a. som lagres der, og dette kan ha et stort energipotensiale ved en eventuell brann. Borettslaget fikk i 2016 et brev fra Brann- og Redningsetaten, om mulig ulovlig bruk, da det ikke var søkt om bruksendring fra kontor til lager. På denne bakgrunn, i tillegg til at lokalene er nedslitte og trenger oppussing, igangsatte styret etterhvert et arbeid med planer om ombygging av lokalene til to nye leiligheter. I ekstraordinær generalforsamling i 2022 ble det vedtatt at det skulle søkes om rammetillatelse for ombygging av næringsarealer i Mogata 16 til boliger, og bygges sykkelbod utenfor Mogata 16. Ved tillatelse skulle forslaget presenteres på generalforsamling 2023, men dette ble utsatt, slik at presentasjonen av planene ble gitt i beboermøtet 6. mai 2024.

Arkitektkontoret Lene Frank AS har bistått med utvikling av prosjektet og har stått som ansvarlig søker, og Multiconsult AS har i tillegg bistått i utarbeidelse av ytelsesbeskrivelse for arbeidene. Planene er vedlagt i denne saken. Det ble vurdert å bygge 3 mindre eller to større leiligheter. På grunn av noe utfordrende adkomstforhold til leilighetene, endte man opp med et forslag om å bygge to større leiligheter. Den ene leiligheten er på rundt 90 m<sup>2</sup> med inngang fra Mogata 16 B, og den andre leiligheten er på 110 m<sup>2</sup> og har inngang fra Mogata 16 A. Leilighetene får kjellerboder i det gamle strykerommet i vaskekjelleren.

Det ble sendt inn søknad om bygging av disse to leilighetene 12.01.2023, og rammetillatelse ble gitt 21.09.2023 etter over 8 måneders behandlingstid, i stedet for ca. 3 måneder som er normen. Det knytter seg noen vilkår til rammetillatelsen, blant annet til utvidelse og tilrettelegging for varierte aktiviteter for alle aldersgrupper på uteområdet. Det er også satt krav til plassering og størrelse på gjesteparkeringen mellom Mogata 12 og 16. Her reduseres antall gjesteparkeringsplasser til 2 plasser, men samtidig frigjøres et par plasser på enden av Mogata 16, som leietaker disponerer i dag. Rammetillatelsen er gitt under forutsetning av etablering av et antall nye sykkelparkeringsplasser, totalt 64 nye plasser.

Etter tilbakemelding fra enkelte beboere i Mogata 18 er det foreslått å redusere dette antallet til 32 sykkelplasser ved nr 16 og 18, og en ny sykkelbod mellom Mogata 12 og 16, med 32 plasser. Sykkel- og avfallsbod ved nr. 18 blir da trukket ca. 1,5 meter lenger tilbake i ft. tidligere planer, noe som vil gi mer plass til beplantning.

Inngang til denne sykkelboden er også foreslått flyttet til langsiden mot nr 16. Det vil også bli sett på muligheten for å bygge ny sykkelbod ved Mogata 8. Det kan forøvrig søkes om tilskudd om bygging av sykkelboder i Oslo kommune, samt at borettslaget har kr 118.000,- på en miljøkonto i OBOS, som blant annet kan brukes til opparbeiding av sykkelparkering, etter innhentet pristilbud godkjenning av prosjektet i OBOS.

Det er utført en forhåndstakst for utbygging av de to nye leilighetene i Mogata 16, som antyder en utbyggingskostnad på ca. kr 14 mill. inkl. mva. Ekstra sykkelboder kommer i tillegg. Forhåndstaksten anslår en mulig salgsinntekt på ca. kr 22 mill. for de to nye leilighetene, noe som vil gi borettslaget en gevinst på ca. 8 mill. som kan brukes til annet vedlikehold. Gevinsten ved et slikt salg kan være skattepliktig, noe som må utredes nærmere.

#### VEDTAKET:

\*Generalforsamlingen gir tilslutning til at det opprettes to nye boenheter i lokalene til det gamle postkontoret i Mogata 16. Hvor stor andel av felleskostnader som disse leilighetene skal bidra med avklares med OBOS, og legges fram senere.

\*Styret i Mogaten borettslag gis fullmakt til å innhente pristilbud, søke om byggelån og inngå avtaler om utbygging og salg av de to nye leiligheten i Mogata 16.

\*Uteområdet ved Mogata 12, 16 og 18 opparbeides i h.t. utomhusplan datert 11.06.2024, med bygging av ny sykkel- og avfallsbod ved Mogata 16 og 18, og bygging av ny sykkelbod mellom Mogata 12 og 16, og senere også ved Mogata 8.

\*I forbindelse med bygging av nye sykkelboder må noe vegetasjon fjernes, blant annet syrinbusker og i tillegg et tre som står på grøntområdet mellom Mogata 12 og 16, mot øst. Se vedlagt bilde av tre utenfor Mogata 12 C

\*Styret i Mogaten borettslag gis fullmakt til å si opp dagens leieavtale med 3S Eiendoms Invest AS, for leie av næringslokalet i Mogata 16. Leieavtalen sies da opp fra 01.07.24. Oppsigelsestiden er på 3 mnd.

Generalforsamlingen av 17.06.2024 har vedtak om at objekt nr 30001 skal omgjøres fra næringslokale til to leiligheter.

For å fatte gyldig vedtak om salg av leilighet som fellesareal hvor det skal opprettes ny(e) andel(er), kreves det at vedtaket oppfyller lovens formkrav, samt samtykke fra generalforsamlingen med 2/3 flertall iht brl § 8-9(2) og (3).

De fremtidige leilighetenes areal er henholdsvis ca. 90- og ca. 110 kvm. Etter ombyggingen vil leiligheten på 90kvm for få andels nr. 77 og leilighetsnummer 1011. Leiligheten på 110kvm vil få andels nr. 78 og leilighetsnummer 1013. For å beregne felleskostnader for disse leilighetene er det tatt utgangspunkt i en nærliggende leilighet (leil nr. 1012). Størrelsen på innskuddet og felleskostnader fastsettes ut fra dette, slik:

a. De nye andelene utstedes med de samme rettigheter og forpliktelser som er knyttet til andre andeler.

b. Disse blir andel nr. 77 og 78 pålydende kr 100 hver, og samlet andelskapital blir oppskrevet med dette beløpet til kr 7 800,-.

c. Det utstedes også innskuddsbevis knyttet til leiligheten, pålydende kr. 12 100 for andels nr. 77 og kr. 14 800 for andel 78.

d. Felleskostnadene for hver måned skal utgjøre samme beløp pr. kvadratmeter som andre leiligheter med ca. lik beliggenhet i borettslaget. Felleskostnadene fastsettes derfor iht. dette og estimert til å utgjøre kr. 4 714 for andels nr. 77 og 5 762 for andels nr. 78. Andelene er ansvarlig for en forholdsmessig andel av borettslagets fellesgjeld. Den er estimert til å utgjøre for andel nr 77 kr. 95 274,- og for andel nr 78 kr. 116 455,-

e. Boligene vil få tildelt egne H-nummer.

f. Fellesobligasjonen for innskuddene skal oppskrives med kr 26 900,-.

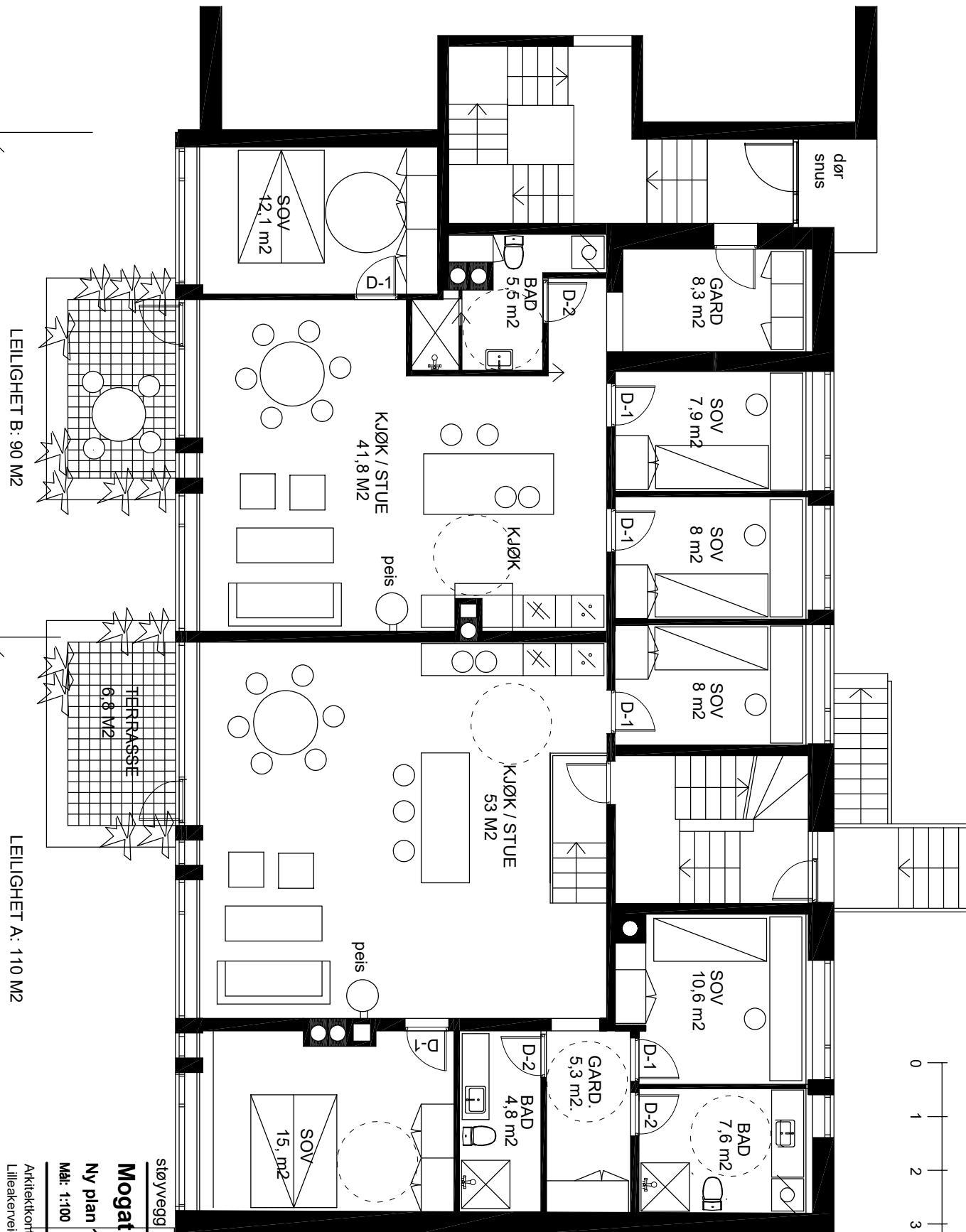
Det gjøres forbehold om at det kan bli gjort endringer av tallene over før ferdigstillelse av leilighetene. Fellesgjelden til alle andelene i borettslaget vil, når leilighetene er ferdigstilt, bli omfordelt.

#### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen vedtar å opprette nye andeler som skal selges, slik som beskrevet over.

#### **Vedlegg**

1. 2201-01 Ny plan 1.etasje - rev. 3.05.2024 (2).pdf
  2. 2201-04 Ny balkongfasade 15.05.2023.pdf
  3. 2201-05 Ny gavlfasade 15.05.2023.pdf
  4. 2201-004 Eks.utomhusplan-17.02.2024.pdf
  5. Rammetillatelse - Mogata 16 A.pdf
  6. Søppelbod ved Mogata 16 og18.jpg
  7. Parkeringsplass foran Mogata 16.jpg
  8. Grøntområde utenfor Mogata 16 mot øst.jpg
  9. Alternativ 2 -Utomhusplan.pdf
  10. Alt. 2 sykkelbod ved nr. 16.pdf
  11. Sykkelstativ.jpg
  12. Tre utenfor Mogata 12 C.jpg
-



LEILIGHET B: 90 M2

LEILIGHET A: 110 M2

sløyvegg

## Mogata 16 A

Ny plan 1. etasje

Mål: 1:100 Dato: 20.05.2022

Rev.:

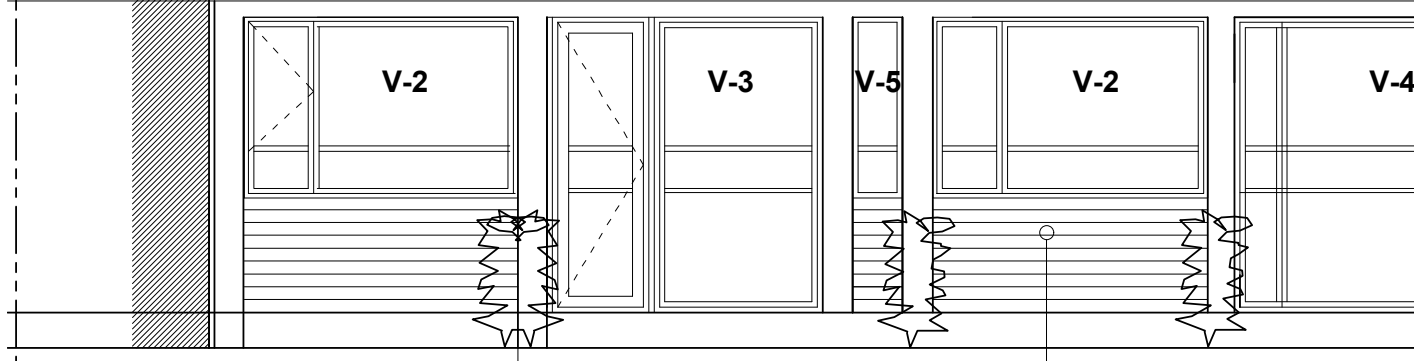
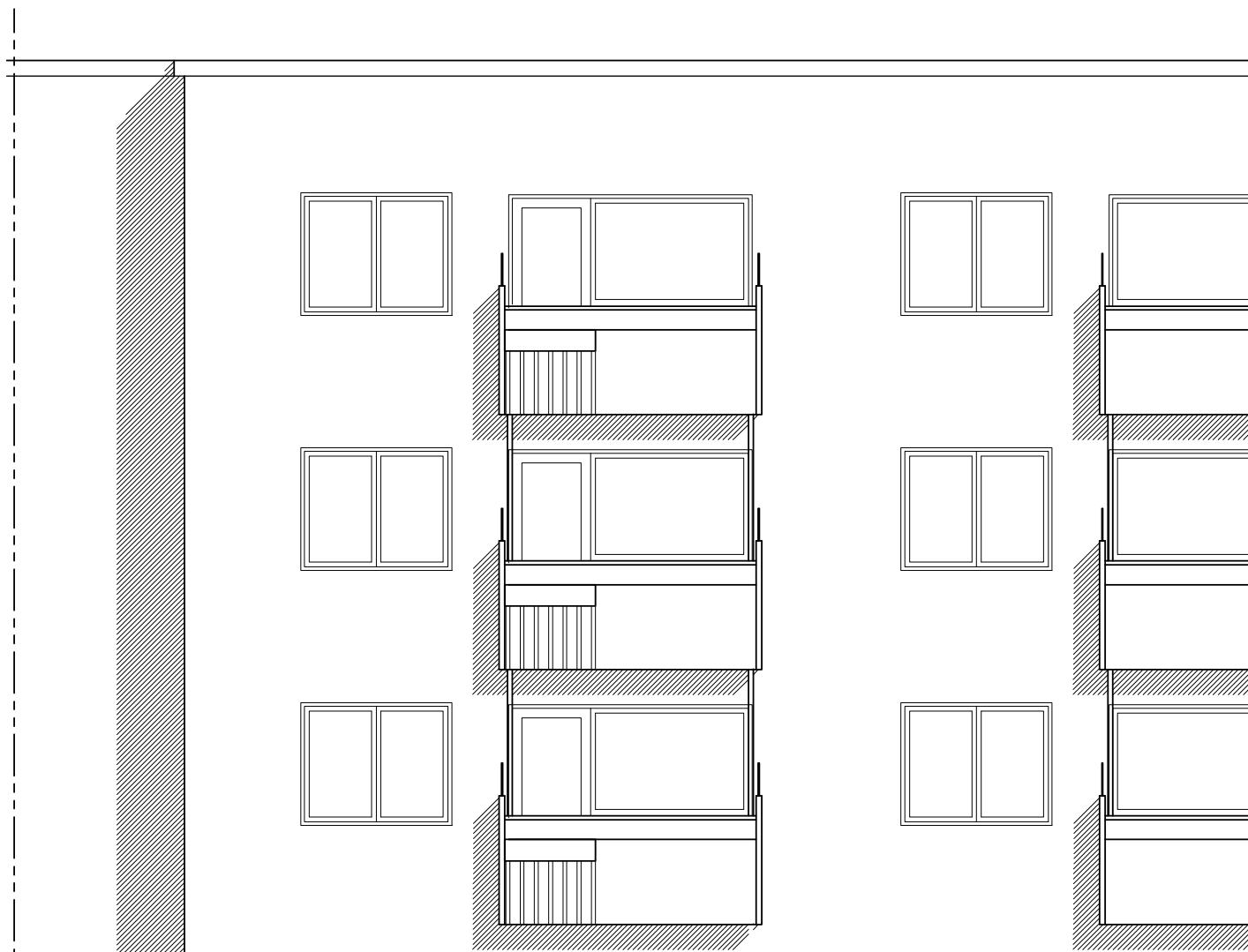
- Rev. 03.04.2024
- Rev. 17.02.2024
- Rev. 27.11.2023
- Rev. 28.08.2023
- Rev. 15.05.2023
- Rev. 10.12.2022
- Rev. 12.10.2022
- Rev. 10.09.2022
- Rev. 03.08.2022

Arkitektkontoret Lene Frank as  
 Lilleakerveien 34 A 0284 Oslo  
 E-mail: firmapost@lenefrank.no  
 www.lenefrank.no

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

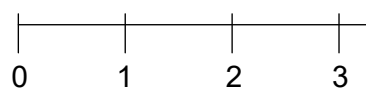


TERRASSE

TERRASSE

Lys gul tegl eksisterende

I





Lys gråhvit puss  
eksisterende

Rev. 08.12.2023  
Rev. 15.05.2023  
Rev. 10.12.2022

## Mogata 16 A

### Ny balkongfasade

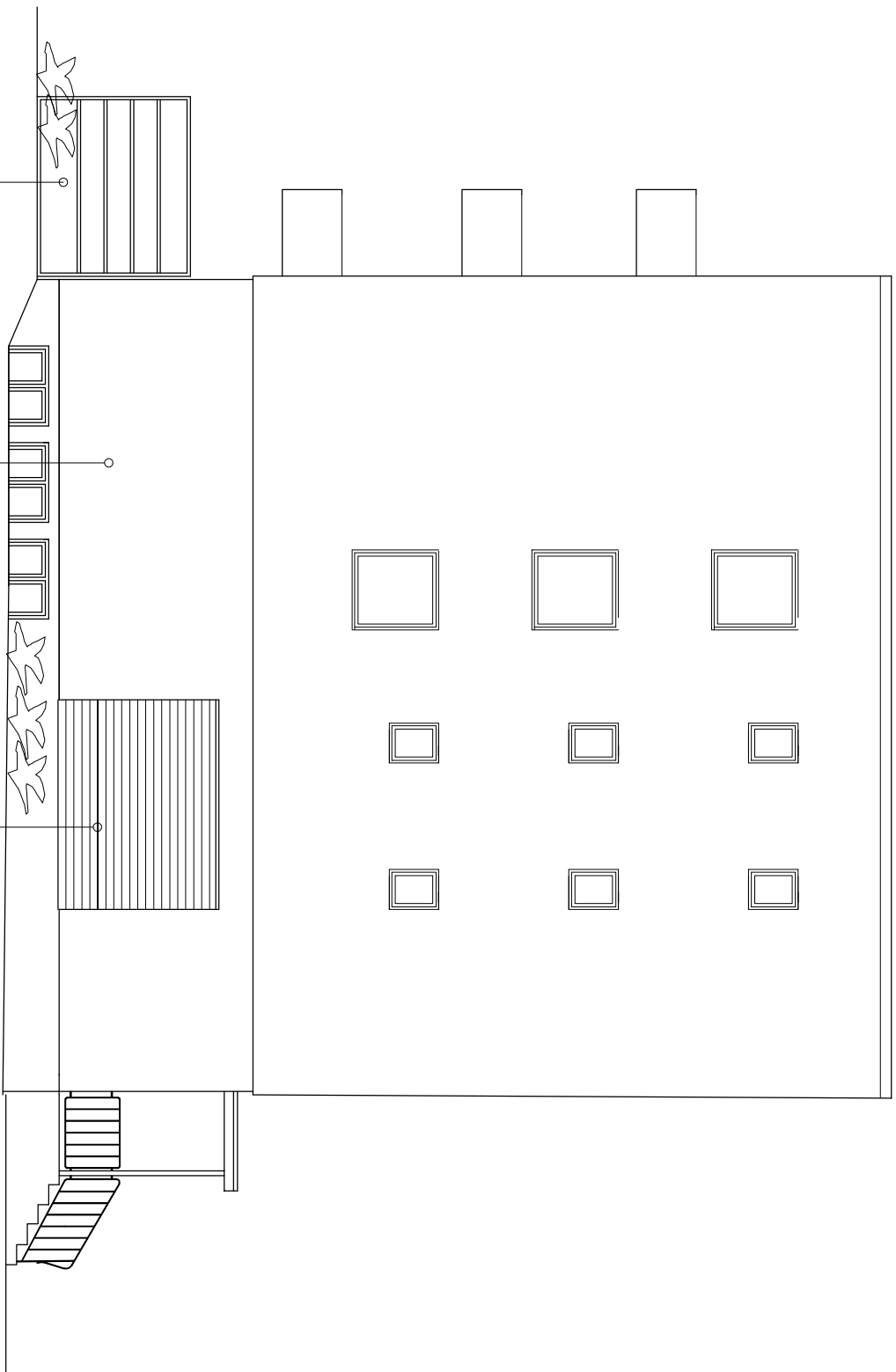
Mål: 1:100 Dato: 2.08.20.22

Rev.:

Arkitektkontoret Lene Frank as Tlf: 40 47 3247  
Lilleakerveien 34 A 0284 Oslo

E-mail: firmapost@lenefrank.no www.lenefrank.no

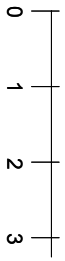
Tegn. nr.: 2201-04



Støyskjerm

Lys gråhvít puss

Lys gul tegl



Rev. 15.05.2023  
Rev. 10.12.2022

## Mogata 16 A

Ny gavlfasade

Mål: 1:100 Dato: 02.08.2022

Rev.: 3

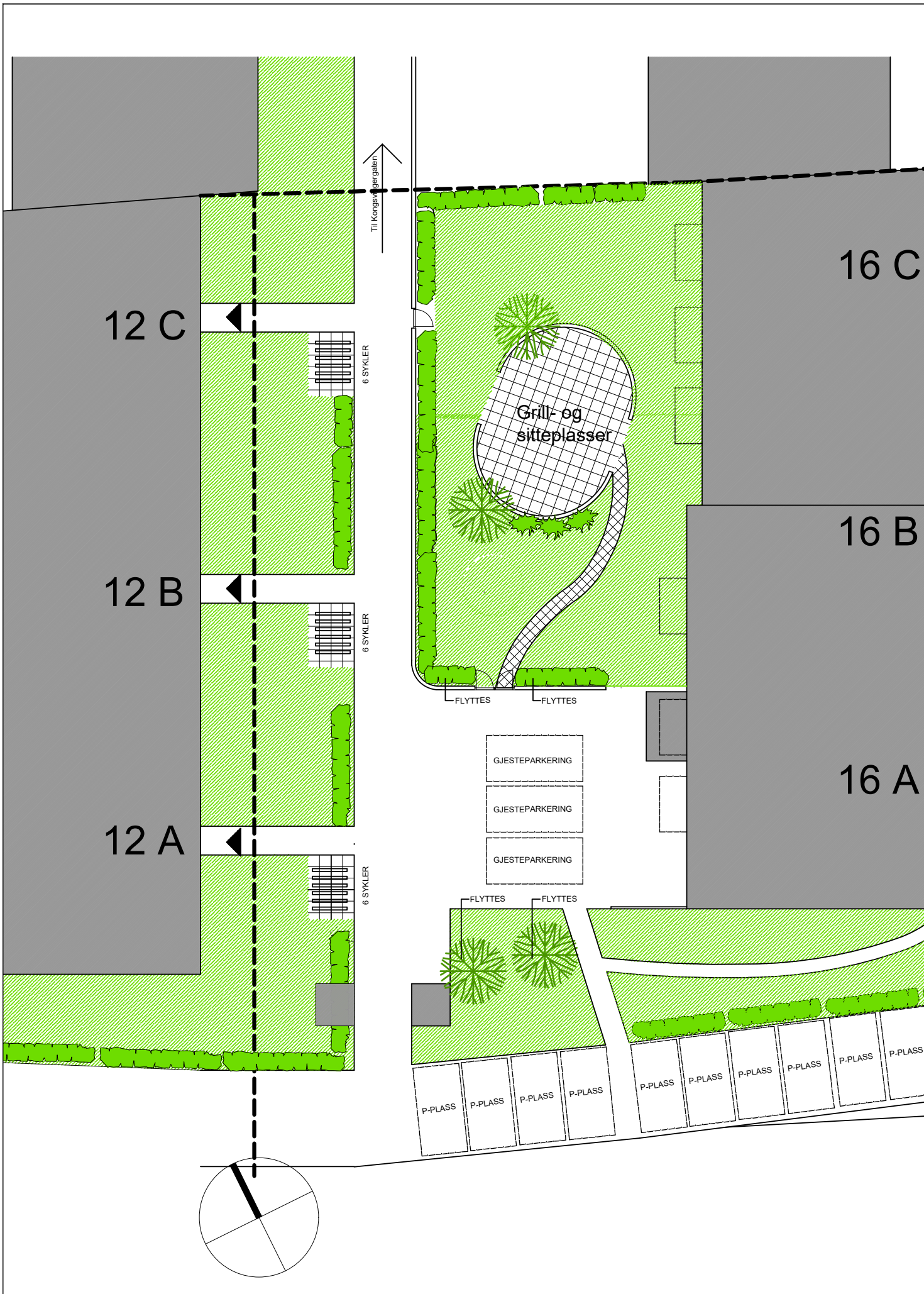
Arkitektkontoret Lene Frank as Tlf: 22 42 28 97  
Lilleakerveien 34 A 0284 Oslo  
E-mail: firmapost@lenefrank.no www.lenefrank.no



Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



12 C

12 B

12 A

16 C

16 B

16 A

Til Kongsbergsgaten

6 SYKLER

6 SYKLER

6 SYKLER

Grill- og  
sitteplasser

GJESTEPARKERING

GJESTEPARKERING

GJESTEPARKERING

FLYTTES

FLYTTES

P-PLASS

P-PLASS

P-PLASS

P-PLASS

P-PLASS

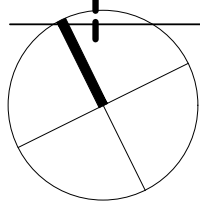
P-PLASS

P-PLASS

P-PLASS

P-PLASS

P-PLASS





Rev.	Dato	Tekst	sign.

## MOGATEN BORETTSLAG

### Eksisterende utomhusplan

Mål: 1:350 Dato: 24.11.2022 Rev.:

Arkitektkontoret Lene Frank as Tlf: 40 47 32 47  
 Lilleakerveien 34, 0284 OSLO

E-mail: lene.frank@lenefrank.no www.lenefrank.no

ARKITEKTKONTORET LENE FRANK AS  
Lilleakerveien 34A  
0284 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202300636 - 11 <b>Oppgis alltid ved henvendelse</b>	Saksbehandler: Celine Jødal	Dato: 21.09.2023
Adresse: MOGATA 16A		Eiendom: 221/173/0/0	
Tiltakshaver: MOGATEN BORETTSLAG		Søker: ARKITEKTKONTORET LENE FRANK AS	
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus		Tiltaksart: Bruksendring	

## Rammetillatelse - Mogata 16 A

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring, fasadeendringer og mer, som vi mottok 12.01.2023. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.**

**Rammetillatelsen er gitt med vilkår som må oppfylles før dere kan få igangsettingstillatelse. Vilkårene finner dere under avsnittet «vilkår i den videre prosessen».**

## Opplysninger om byggesaken

### Kort beskrivelse av søknaden

Eiendommen er lokalisert i bydel Sagene. Eiendommen er bebygd med del av et boligkompleks mellom Mogata, Grimstadgata, Kongsvingergata og Kristiansands gate oppført på 1930-tallet. Boligkomplekset har kjeller og fire etasjer. Eiendommen er oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig.

Det er søkt om bruksendring av opprinnelig postkontor i del av 1. etasje mot Mogata til to boenheter på henholdsvis 90 og 110 m<sup>2</sup>, fasadeendringer, samt riving av eksisterende utebod for avfallsbeholdere og oppføring av ny utebod for sykler og avfallsbeholdere.

## Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Tidligere reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune, S-2255, vedtatt 28.07.1977 er helt opphevet på eiendommen, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

Tidligere regulerings- og bebyggelsesplan for del av kvartalet Mogata - Tønsberggata - Kongsvingergata - Grimstadgata, S-763, vedtatt 31.01.1959 er delvis opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen. Underformål *underjordisk garasje og parkering* blir videreført med tilhørende bestemmelser, jf. kommuneplanen kap. 15 pkt. 15.3.

### Hensynsoner og temakart

Eiendommen befinner seg i avvikssonen og delvis i gul og rød støysone, jf. kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T1 for støy (datert 04.03.2015).

### Tidligere saksbehandling

Det er avholdt forhåndskonferanse om tiltaket, sak 202203699.

## Uttalelser og merknader til søknaden

### Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Byantikvaren har uttalt seg til tiltaket i samråd den 29.03.2023. Uttalelsen er gjengitt under.

*«Bygningen ble i sin tid byggemeldt med postkontor i første etasje, og etter Byantikvarens vurdering er fasaden her svært tidstypisk og med en viss egenverdi. Byantikvaren vil ikke motsette seg den foreslåtte bruksendringen, men fraråder foreslåtte fasadeendring. Vi anbefaler at den opprinnelige fasaden i større grad beholdes, spesielt brystningene i tegl.»*

### Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

## Plan- og bygningsetatens vurdering

### Tiltaket utløser ikke plankrav

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5. Tiltaket utløser derfor ikke krav om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2 nr. 1.

## Krav om uteareal

Kommuneplanens arealdel § 6.4 gir at: «Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelig, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/eller tilfører kvaliteter og variasjon i leke- og oppholdsarealene skal søkes bevart. Arealene skal opparbeides samtidig med bebyggelsen eller nærmeste etterfølgende sommerperiode.»

Det er søkt om etablering av to boenheter på eiendommen. Det er opparbeidet uteoppholdsareal på eiendommen, og skal i tillegg opparbeides mer uteoppholdsareal på vestsiden av bygget. Plan- og bygningssetaten vurderer at utearealets plassering er gunstig i forhold til solforhold, og utformingen av utearealet legger opp til ulike typer bruk og har et grønt preg. I tillegg har begge boenhetene en privat uteplass. Det er også kort gangavstand til Bjølsen parken, Myraløkka park og Akerselva, Nordre Gravlund og Voldsløkka idrettspark.

## Parkering

Kommuneplanens arealdel § 6.7 gir at: «Nødvendige arealer for varelevering og oppstillingsplasser for bil og sykkel skal sikres i plan- og byggesaker.» Parkeringsnormer for bolig, næring og offentlig tjenesteyting i Oslo kommune, vedtatt 14.12.2022, stiller krav om min. 2 bilparkeringsplasser tilrettelagt for forflytningshemmede, maks. 0,7 bilparkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA bolig og min. 3 sykkelparkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA bolig.

Plan- og bygningssetaten vurderer at kravet om bilparkeringsplasser tilrettelagt for forflytningshemmede ikke er relevant ved etablering av kun 2 nye boenheter på eiendommen. Søknaden omfatter 64 nye sykkelplasser i utebod, og eksisterende parkeringsplasser mot Møgata beholdes.

## Støy

Kommuneplanens arealdel § 7.1 nr. 3 b. gir at: «I avvikssonen, område B, kan bebyggelse med støyfølsomt bruksformål etableres i gul og rød støysone (...). Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom skal vende mot stille side. Det skal tilbys bruksmessig egnede private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, iht. tabell 3 i T-1442/12. (...)»

Det er erklært ansvar for beregning av veitrafikkstøy, og sendt inn en støyrapport som viser at tiltaket er i samsvar med støybestemmelsen. Vi legger til grunn støyverdiene i støyrapporten. I forbindelse med støyprosjekteringen søkes det om en liten støyvegg i forlengelse av fasaden mot sørvest.

## Tiltakets utforming

Plan- og bygningsloven § 29-2 gir at: «Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Ved tiltak som

*knytter seg til et eksisterende byggverks ytre, kan kommunen i vurderingen legge vekt på hensynet til viktige historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier.»*

Det er søkt om bruksendring av opprinnelig postkontor i del av 1. etasje mot Mogata til to boenheter. I forbindelse med bruksendringen er det søkt om fasadeendringer. På fasade mot nordvest er det søkt om fjerning av eksisterende vindfang og inngang, og etablering av hageinnganger i to av vindusfeltene. På fasade mot sørvest er det søkt om fjerning av eksisterende inngang. På fasade mot sørøst er det søkt om fjerning av ett vindusfelt og etablering av to mindre vinduer. Eksisterende vindusfelt og teglforblendinger beholdes i all hovedsak. Plan- og bygningsetaten vurderer at fasadeendringene ivaretar bygningens arkitektoniske og historiske uttrykk i tilstrekkelig grad, samtidig som fasadeutformingen er bedre tilpasset bruken til bolig.

## Tiltakets påvirkning på naturverdier

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket.

## Tiltakets avstand fra nabogrense

Pbl. § 29-4 andre og tredje ledd at: *«Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter. (...) Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense: (...) b. ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak».*

Det er søkt om oppføring av en utebod med avstand 0,7-0,8 meter mot nabogrense mot Grimstadgata 30 (gnr./bnr.: 221/74). Det er søkt om dispensasjon fra pbl. § 29-4 andre ledd om avstand fra nabogrense, men Plan- og bygningsetaten vurderer at plasseringen kan godkjennes etter pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav b. Plan- og bygningsetaten anser konsekvensene for lys og luft på naboeiendommen er begrensede og brannsikkerheten forutsettes ivare tatt i henhold til gjeldende tekniske krav av ansvarlige foretak.

## Tiltakets tekniske kvaliteter

Plan- og bygningsetaten legger til grunn det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfyller alle relevante tekniske krav, jf. pbl. § 21-4 første ledd. Det er krav om tilgjengelighet.

## Godkjente tegninger og kart

<b>Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202300636</b>			
<b>Beskrivelse</b>	<b>Tegningsnr</b>	<b>Dato</b>	<b>PBE-id</b>
Situasjonsplan	2201-001	10.12.2022	1/20
Utomhusplan		15.05.2023	8/6
Balkongfasade revidert	2204-04	15.05.2023	8/9
Gavlfasade revidert	2204-05	15.05.2023	8/10

Inngangsfasade	2201-03	28.08.2023	13/2
Plan 1 etasje	2201-01	15.05.2023	13/3

## Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

## Ansvar

<b>Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202300636</b>	
<b>Organisasjonsnr Navn</b>	<b>Beskrivelse</b>
976006941 Arkitektkontoret Lene Frank AS	PRO - Arkitektur, tkl.2
916863071 Brekke & Strand Akustikk AS	PRO - Beregning av utendørs støy fra veitrafikk, tkl.2

## Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

## Den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

## Vilkår

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av miljøsanering
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av miljøsanering
- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av arbeidet med forurenset grunn
- erklæring om ansvarsrett for utførelsen av arbeidet med forurensning i grunnen

### **Vilkår for igangsettingstillatelse**

Når du søker om igangsettingstillatelse, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- tiltaksplan for forurenset grunn, se eget brev
  - Søknad om igangsettingstillatelse er ikke komplett før tiltaksplan er godkjent.



## Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
  - Plan- og bygningssetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningssetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

## Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202300636>

## Andre vilkår

Sluttrapport for forurenset grunn når tiltakene i tiltaksplanen er gjennomført.

## Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

## Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

**Celine Jødal - saksbehandler**

**Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder**

avdeling for byggeprosjekter

tett by øst

Kopi til:

MOGATEN BORETTSLAG, OBOS, Postboks 6666 St Olav plass, 0129 OSLO

Vedlegg 6 til sak 5. Bygging av nye leiligheter i Mogata 16, med tilhørende uteområder og sykkelboder

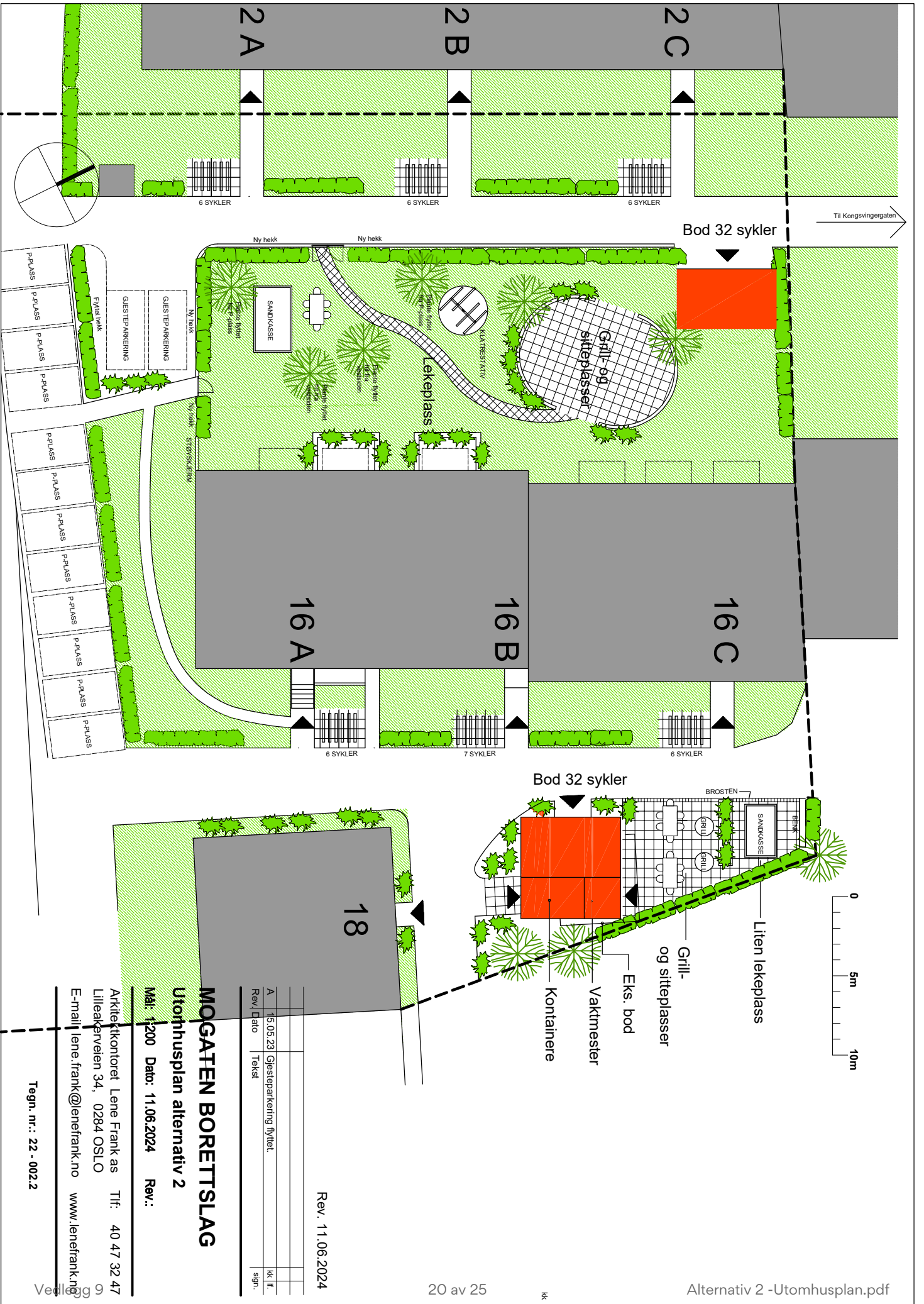


Vedlegg 7 til sak 5. Bygging av nye leiligheter i Mogata 16, med tilhørende uteområder og sykkelboder



Vedlegg 8 til sak 5. Bygging av nye leiligheter i Mogata 16, med tilhørende uteområder og sykkelboder





**MOGATEN BORETTSLAG**

**Utomhusplan alternativ 2**

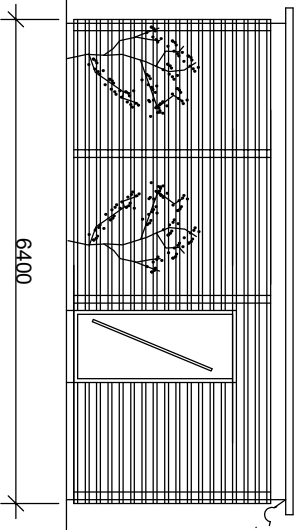
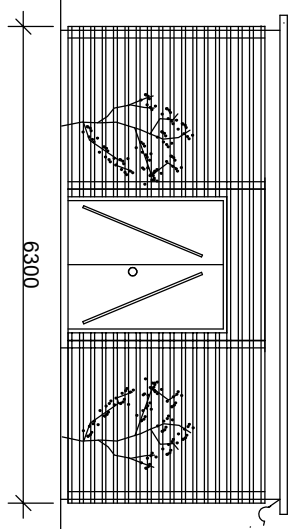
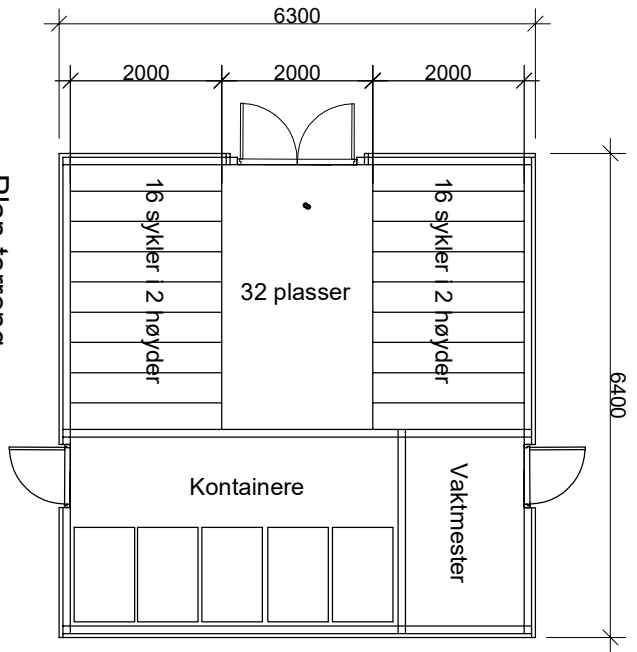
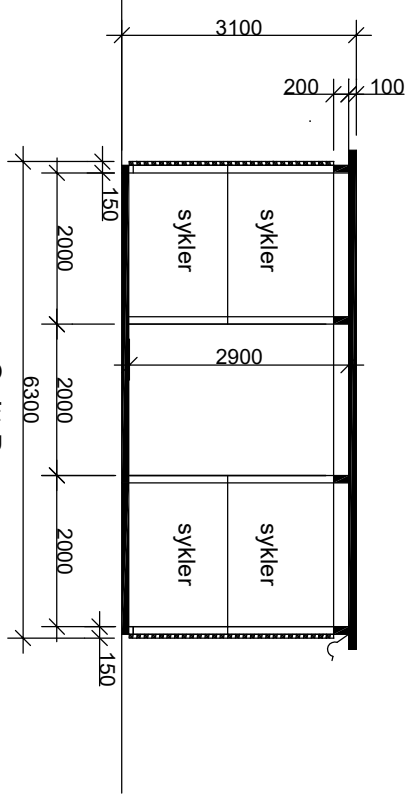
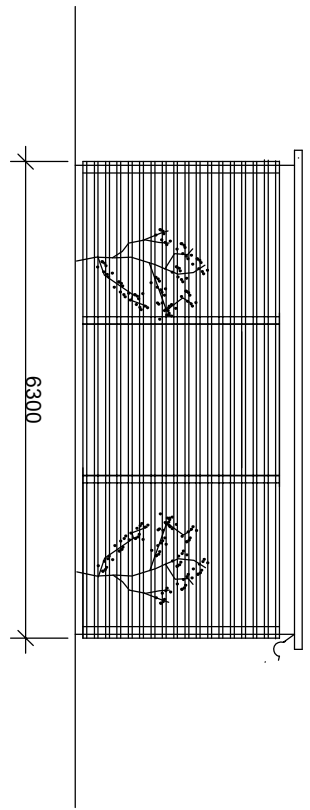
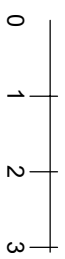
Mål: 1:200 Dato: 11.06.2024 Rev.:

Arkitektkontoret Lene Frank as Tlf: 40 47 32 47  
 Lilleakerveien 34, 0284 OSLO  
 E-mail: lene.frank@lenefrank.no www.lenefrank.no

Rev. 11.06.2024

Rev	Dato	Tekst	Ik	F	sgn.
A	15.05.23	Gjeste-parkering flyttet.			

Tegn. nr.: 22 - 002.2



**Mogata borettslag**  
**Sykelbod alt. 2 - ved nr. 16**

Rev. 11.06.2024

Mål: 1:100    Dato: 11.06.2024    Rev.:

Arkitektkontoret Lene Frank as    Tlf: 40 47 32 47  
 Lilleakerveien 34, 0284 OSLO  
 E-mail: firmapost@lenefrank.no    www.lenefrank.no

Tegn. nr.: 2202 - 02



Vedlegg 11 til sak 5. Bygging av nye leiligheter i Mogata 16, med tilhørende uteområder og sykkelboder



Vedlegg 12 til sak 5. Bygging av nye leiligheter i Mogata 16, med tilhørende uteområder og sykkelboder





## Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 17.06.24

Selskapsnummer: 177 Selskapsnavn: Mogaten Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Møgaten Borettslag

Organisasjonsnummer: 948472813

Møtet ble avholdt 17. juni kl. 18:00, Sagene samfunnshus, rom Trinserud.

Antall stemmeberettigede som deltok: 43

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak:

Christine Kirkhorn er foreslått.

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

### Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

### Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Christine Kirkhorn foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

✓ Vedtatt. Marte Øvrum ble valgt som protokollvitne.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Bygging av nye leiligheter i Mogata 16, med tilhørende uteområder og sykkelboder

### INFORMASJON:

Etter at postkontoret i Mogata 16 ble lagt ned på 1990-tallet (?) har lokalene blitt leid ut til ulike virksomheter. Fra 2015 har lokalene vært leid ut til 3S Eiendoms Invest AS, og brukes til lager og kontor. Det er mye møbler, inventar o.a. som lagres der, og dette kan ha et stort energipotensiale ved en eventuell brann. Borettslaget fikk i 2016 et brev fra Brann- og Redningsetaten, om mulig ulovlig bruk, da det ikke var søkt om bruksendring fra kontor til lager. På denne bakgrunn, i tillegg til at lokalene er nedslitte og trenger oppussing, igangsatte styret etterhvert et arbeid med planer om ombygging av lokalene til to nye leiligheter. I ekstraordinær generalforsamling i 2022 ble det vedtatt at det skulle søkes om rammetillatelse for ombygging av næringsarealer i Mogata 16 til boliger, og bygges sykkelbod utenfor Mogata 16. Ved tillatelse skulle forslaget presenteres på generalforsamling 2023, men dette ble utsatt, slik at presentasjonen av planene ble gitt i beboermøtet 6. mai 2024.

Arkitektkontoret Lene Frank AS har bistått med utvikling av prosjektet og har stått som ansvarlig søker, og Multiconsult AS har i tillegg bistått i utarbeidelse av ytelsesbeskrivelse for arbeidene. Planene er vedlagt i denne saken. Det ble vurdert å bygge 3 mindre eller to større leiligheter. På grunn av noe utfordrende adkomstfohold til leilighetene, endte man opp med et forslag om å bygge to større leiligheter. Den ene leiligheten er på rundt 90 m<sup>2</sup> med inngang fra Mogata 16 B, og den andre leiligheten er på 110 m<sup>2</sup> og har inngang fra Mogata 16 A. Leilighetene får kjellerboder i det gamle strykerommet i vaskekjelleren.

Det ble sendt inn søknad om bygging av disse to leilighetene 12.01.2023, og rammetillatelse ble gitt 21.09.2023 etter over 8 måneders behandlingstid, i stedet for ca. 3 måneder som er normen. Det knytter seg noen vilkår til rammetillatelsen, blant annet til utvidelse og tilrettelegging for varierte aktiviteter for alle aldersgrupper på uteområdet. Det er også satt krav til plassering og størrelse på gjesteparkeringen mellom Mogata 12 og 16. Her reduseres antall gjesteparkeringsplasser til 2 plasser, men samtidig frigjøres et par plasser på enden av Mogata 16, som leietaker disponerer i dag. Rammetillatelsen er gitt under forutsetning av etablering av et antall nye sykkelparkeringsplasser, totalt 64 nye plasser.

Etter tilbakemelding fra enkelte beboere i Mogata 18 er det foreslått å redusere dette antallet til 32 sykkelplasser ved nr 16 og 18, og en ny sykkelbod mellom Mogata 12 og 16, med 32 plasser. Sykkel- og avfallsbod ved nr. 18 blir da trukket ca. 1,5 meter lenger tilbake i f.t. tidligere planer, noe som vil gi mer plass til beplantning. Inngang til denne sykkelboden er også foreslått flyttet til langsiden mot nr 16. Det vil også bli sett på muligheten for å bygge ny sykkelbod ved Mogata 8. Det kan forøvrig søkes om tilskudd om bygging av sykkelboder i Oslo kommune, samt at borettslaget har kr 118.000,- på en miljøkonto i OBOS, som blant annet kan brukes til opparbeiding av sykkelparkeringsplasser, etter innhentet pristilbud godkjenning av prosjektet i OBOS.

Det er utført en forhåndstakst for utbygging av de to nye leilighetene i Mogata 16, som antyder en utbyggingskostnad på ca. kr 14 mill. inkl. mva. Ekstra sykkelboder kommer i tillegg. Forhåndstaksten anslår en mulig salgsinntekt på ca. kr 22 mill. for de to nye leilighetene, noe som vil gi borettslaget en gevinst på ca. 8 mill. som kan brukes til annet vedlikehold. Gevinsten ved et slikt salg kan være skattepliktig, noe som må utredes nærmere.

### VEDTAKET:

\*Generalforsamlingen gir tilslutning til at det opprettes to nye boenheter i lokalene til det gamle postkontoret i Mogata 16. Hvor stor andel av felleskostnader som disse leilighetene skal bidra med avklares med OBOS, og legges fram senere.

\*Styret i Mogaten borettslag gis fullmakt til å innhente pristilbud, søke om byggelån og inngå avtaler om utbygging og salg av de to nye leiligheten i Mogata 16.

\*Uteområdet ved Mogata 12, 16 og 18 opparbeides i h.t. utomhusplan datert 11.06.2024, med bygging av ny sykkel- og avfallsbod ved Mogata 16 og 18, og bygging av ny sykkelbod mellom Mogata 12 og 16, og senere også ved Mogata 8.

\*I forbindelse med bygging av nye sykkelboder må noe vegetasjon fjernes, blant annet syrinbusker og i tillegg et tre som står på grøntområdet mellom Mogata 12 og 16, mot øst. Se vedlagt bilde av tre utenfor Mogata 12 C

\*Styret i Mogaten borettslag gis fullmakt til å si opp dagens leieavtale med 3S Eiendoms Invest AS, for leie av næringslokalet i Mogata 16. Leieavtalen sies da opp fra 01.07.24. Oppsigelsestiden er på 3 mnd.

Generalforsamlingen av 17.06.2024 har vedtak om at objekt nr 30001 skal omgjøres fra næringslokale til to leiligheter.

For å fatte gyldig vedtak om salg av leilighet som fellesareal hvor det skal opprettes ny(e) andel(er), kreves det at vedtaket oppfyller lovens formkrav, samt samtykke fra generalforsamlingen med 2/3 flertall iht brl § 8-9(2) og (3).

De fremtidige leilighetenes areal er henholdsvis ca. 90- og ca. 110 kvm. Etter ombyggingen vil leiligheten på 90kvm for få andels nr. 77 og leilighetsnummer 1011. Leiligheten på 110kvm vil få andels nr. 78 og leilighetsnummer 1013. For å beregne felleskostnader for disse leilighetene er det tatt utgangspunkt i en nærliggende leilighet (leil nr. 1012). Størrelsen på innskuddet og felleskostnader fastsettes ut fra dette, slik:

a. De nye andelene utstedes med de samme rettigheter og forpliktelser som er knyttet til andre andeler.

b. Disse blir andel nr. 77 og 78 pålydende kr 100 hver, og samlet andelskapital blir oppskrevet med dette beløpet til kr 7 800,-.

c. Det utstedes også innskuddsbevis knyttet til leiligheten, pålydende kr. 12 100 for andels nr. 77 og kr. 14 800 for andel 78.

d. Felleskostnadene for hver måned skal utgjøre samme beløp pr. kvadratmeter som andre leiligheter med ca. lik beliggenhet i borettslaget. Felleskostnadene fastsettes derfor iht. dette og estimert til å utgjøre kr. 4 714 for andels nr. 77 og 5 762 for andels nr. 78. Andelene er ansvarlig for en forholdsmessig andel av borettslagets fellesgjeld. Den er estimert til å utgjøre for andel nr 77 kr. 95 274,- og for andel nr 78 kr. 116 455,-

e. Boligene vil få tildelt egne H-nummer.

f. Fellesobligasjonen for innskuddene skal oppskrives med kr 26 900,-.

Det gjøres forbehold om at det kan bli gjort endringer av tallene over før ferdigstilling av leilighetene. Fellesgjelden til alle andelene i borettslaget vil, når leilighetene er ferdigstilt, bli omfordelt.

#### **Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen vedtar å opprette nye andeler som skal selges, slik som beskrevet over.

Ikke vedtatt. Det kom inn to benkeforslag på denne saken.

1) Kulepunkt 3 foreslås endret til følgende:

«Uteområdet ved Mogaten 8, 12, 16 og 18 opparbeides for å tilfredsstille krav fra PBL. Styret setter ned en komité bestående av representanter fra andelseierne. Komiteen utarbeider i samarbeid med styret, to forslag til uteområder, som inkluderer sykkelboder.

Disse forslagene stemmes over i ekstraordinær generalforsamling innen utgangen av 2024.»

Kulepunkt 4 strykes.

Styret i samråd med møteleder godkjente ikke dette benkeforslaget da Mogata 8 ikke var en del av utomhusplanen som var omtalt i innkallingen.



2) Kulepunkt 3 foreslås endret til følgende:

«Uteområdet ved Mogaten 12, 16 og 18 opparbeides for å tilfredsstille krav fra PBL. Styret setter ned en komité bestående av representanter fra andelseierne. Komiteen utarbeider i samarbeid med styret, to forslag til uteområder, som inkluderer sykkelboder.

Disse forslagene stemmes over i ekstraordinær generalforsamling innen utgangen av 2024.»

Kulepunkt 4 strykes.

Styret i samråd med møteleder godkjente ikke dette benkeforslaget da rammetillatelsen er gitt med forutsetning om blant annet opparbeidelse av nye uteområder, sykkelparkering, etc. Her ble det vurdert slik at man i verstefall, ved å starte bygging før vedtak om utendørsplaner, står i fare for at utendørsplaner på en eventuell ny generalforsamling i fremtiden også faller.



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 177

Mogaten Borettslag

## Velkommen til årsmøte i Mogaten Borettslag

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 6. mai kl. 18:00 og lukker 10. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/177>

### 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Mogaten Borettslag**



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Christine Kirkhorn er valgt.

---

Sak 2

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

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Christine Kirkhorn er valgt som protokollfører. Ann Zanette Glørstad Tsigaridas og Håkon Glørstad er valgt som protokollvitner.

---

Sak 3

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. s. 177 Årsrapport GF.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 170 000.

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anders Norman Tønsberg
- Helle Ervik Fossheim

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Einar Hauge
- Marit Hukkelås

---

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:

- Geir Røvde Johansen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Hilde Skjevling
-

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Geir Røvde Johansen	Mogata 12 A
Styremedlem	Ole Henrik Haukvik	Hauges Vei 4
Styremedlem	Marit Heien Hukkelås	Mogata 16 A
Styremedlem	Hilde Skjevling	Mogata 12 C
Varamedlem	Einar Hauge	Mogata 8 A
Varamedlem	Thomas Sørflaten	Brannfjellveien 96 B

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Geir Røvde Johansen Mogata 12 A

Varadelegert

Marit Heien Hukkelås Mogata 16 A

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [mogt@styrerrommet.no](mailto:mogt@styrerrommet.no). Se Mogaten Borettslags hjemmeside på [www.vibbo.no/mogaten](http://www.vibbo.no/mogaten) for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Mogaten Borettslag

Borettslaget består av 76 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet samt et næringslokale.

Mogaten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948472813, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

221      168      173

Første innflytting skjedde i 1958. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Mogaten Borettslag har én ansatt.

## 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

I 2023 har styrets arbeid bestått av følgende:

- Arbeidet med planer for bygging av nye leiligheter i næringslokalet i samarbeid med arkitekt, herunder søknad om rammetillatelse og utarbeidelse av ytelsesbeskrivelse.
- Arbeid med søknad om støtteordninger for energiltak og vindusutskifting og balkongdørutskifting
- Kontroll av brannsløkkingsutstyr
- Kontroll av ildsteder
- Oppfølging med vedlikehold av fellesarealer og tekniske installasjoner utvendig og innvendig.
- Oppfølging i f.t. beboere mht. nye navnelapper til ringetablåer og nøkkelbestillinger
- Løpende fakturahåndtering
- Besvare henvendelser fra meglere og interesserte kjøpere, samt godkjenning av nye andelseiere
- Løpende kontakt med forretningsfører OBOS, om saker som angår borettslaget.
- Avklaring/kontakt med naboborettslag om felles saker
- Besvare og følge opp henvendelser om praktiske forhold vedr. problemer i leiligheter
- Oppfølging med forsikrings saker etter vannlekkasje eller mistanke om vannlekkasje.
- Oppfølging med daglig vedlikehold og renhold i samarbeid med portner, og rengjøringspersonell, og oppfølging av kontrakt med Vaktmester Andersen om vintervedlikehold.
- Nødvendige befaringer i f.m. vedlikehold o.a. vedr. fellesarealer
- Oppfølging drift av fellesvaskeri
- Administrere utleie av parkeringsplasser og barnevognbokser, med løpende oppdatering av venteliste på hjemmesidene, skrive tildelingsbrev, lage nye parkeringskort og gjesteparkingskort.
- Oppfølging i f.t. leietakere i forretningslokalet i Mogata 16.
- Forberedelse til budsjettmøte, generalforsamling og OBOS generalforsamling
- I mai og oktober ble det satt ut containere for rydding for beboere.
- Oppfølging av nettstedene Vibbo og Facebook
- Utleigsrefusjoner til beboere bl.a. for utskifting av sluk i forbindelse med baderomsoppussing o.a.
- Styret har avholdt styremøter digitalt i perioden og for øvrig avklart spørsmål og problemstillinger som gjelder borettslaget, via e-post eller telefon. Et styremedlem og et varamedlem flyttet i 2023.
- Styret fungerer også som valgkomite.

## 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.

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

### Vesentlig avvik

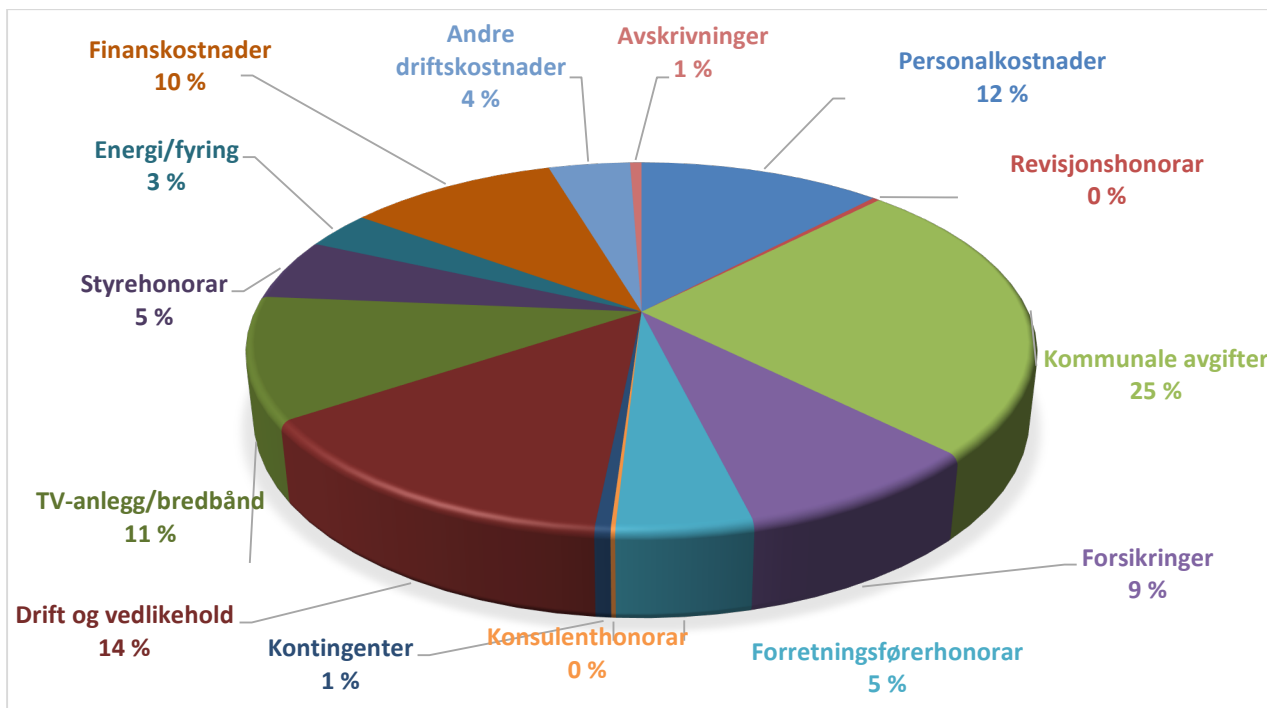
Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak postene drift og vedlikehold.

### 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 fratrukket 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.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 385.000 til større vedlikehold som omfatter ordinær drift.

### 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 forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Mogaten Borettslag.

### Lån

Mogaten Borettslag har ett lån OBOS-banken.

Lånet har månedlige forfall og flytende rente på 6,1% pr 29.02.24. Lånet løper til februar 2038. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret til OBOS øker med 5,3% i 2024.

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 6% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Mogaten Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Mogaten 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 uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap





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 avvirket.

#### 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, 12. mars 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

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

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

**MOGATEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 472 813, KUNDENR. 177**

**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 fratrukket 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>273 664</b>	<b>493 223</b>	<b>273 664</b>	<b>577 386</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		545 817	-448 910	308 688	242 642
Tilbakeføring av avskrivning	14	15 632	18 672	15 632	10 737
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	5 932 534	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-255 216	-5 676 442	-40 000	-252 000
Red. annen langs. gjeld		0	-45 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-2 510	-413	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>303 722</b>	<b>-219 559</b>	<b>284 320</b>	<b>1 379</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>577 386</b>	<b>273 664</b>	<b>557 984</b>	<b>578 765</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		727 228	378 339		
Kortsiktig gjeld		-149 842	-104 675		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>577 386</b>	<b>273 664</b>		

**MOGATEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 472 813, KUNDENR. 177**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 289 980	2 816 432	3 295 000	3 526 000
Andre inntekter	3	20 862	20 842	0	23 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 310 842</b>	<b>2 837 274</b>	<b>3 295 000</b>	<b>3 549 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-333 932	-326 682	-356 863	-542 935
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	14	-15 632	-18 672	-15 632	-10 737
Revisjonshonorar	6	-9 250	-8 750	-7 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-131 685	-126 375	-132 694	-139 586
Konsulenthonorar	7	-4 392	-58 092	-50 000	-10 000
Kontingenter		-15 200	-15 200	-15 200	-15 200
Drift og vedlikehold	8	-391 431	-1 059 730	-505 000	-385 000
Forsikringer		-241 896	-235 135	-258 649	-266 086
Kommunale avgifter	9	-701 271	-589 152	-688 448	-823 314
Energi/fyring		-92 270	-112 406	-110 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-299 381	-324 945	-285 516	-375 000
Andre driftskostnader	10	-112 171	-85 335	-112 000	-148 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 498 510</b>	<b>-3 110 473</b>	<b>-2 687 002</b>	<b>-2 975 358</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>812 332</b>	<b>-273 199</b>	<b>607 998</b>	<b>573 642</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	21 823	957	0	0
Finanskostnader	12	-288 338	-176 668	-299 310	-331 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-266 515</b>	<b>-175 711</b>	<b>-299 310</b>	<b>-331 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>545 817</b>	<b>-448 910</b>	<b>308 688</b>	<b>242 642</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		545 817	0		

**MOGATEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 472 813, KUNDENR. 177**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	3 953 100	3 953 100
Tomt		501 733	501 733
Andre varige driftsmidler	14	10 924	26 556
Miljøbankkonto, øremerket		118 495	82 963
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>4 584 253</b>	<b>4 564 352</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		76 804	86 704
Driftskonto OBOS-banken		637 250	279 012
Skattetrekskonto OBOS-banken		11 074	10 579
Sparekonto OBOS-banken		2 100	2 045
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>727 228</b>	<b>378 339</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 311 481</b>	<b>4 942 692</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 76 * 100		7 600	7 600
Udekket tap	15	-1 036 243	-1 582 060
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 028 643</b>	<b>-1 574 460</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 433 410	5 688 626
Borettsinnskudd	17	641 300	641 300
Avsetning bomiljøtiltak	18	115 572	82 550
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 190 282</b>	<b>6 412 476</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		50 154	54 281
Skyldige offentlige avgifter	19	22 745	20 957
Påløpte renter		28 443	1 356
Påløpte avdrag		20 417	0
Annen kortsiktig gjeld	20	28 082	28 082
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>149 842</b>	<b>104 675</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 311 481</b>	<b>4 942 692</b>
Pantstillelse	21	7 141 300	7 141 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2024

Styret i Mogaten Borettslag

Geir Røvde Johansen /s/

Marit Heien Hukkelås /s/

Ole Henrik Haukvik /s/

Hilde Skjevling /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 904 900
Forretningslokale	192 000
Parkering	116 775
Leie	97 356
Eiendomsskatt	18 268
Barnevogngarasje	4 287

**SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** **3 333 586**

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-37 356
Parkering	-6 250

**SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** **3 289 980**

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Vaskeripenger	1 725
Ladeinntekter Circle K	19 137

**SUM ANDRE INNTEKTER** **20 862**

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-234 018
Påløpte feriepenger	-28 082
Fri bolig	-97 356
Naturalytelser speilkonto	97 356
Arbeidsgiveravgift	-71 832
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-333 932</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**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 7 800, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 250.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 392
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 392</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-187 992
Drift/vedlikehold VVS	-97 543
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 819
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-3 125
Drift/vedlikehold brannsikring	-69 693
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-24 000
Kostnader dugnader	-4 259
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-391 431</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-28 421
Vann- og avløpsavgift	-421 534
Feieavgift	-9 563
Renovasjonsavgift	-241 753
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-701 271</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-14 817
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 270
Lyspærer og sikringer	-1 544
Vaktmestertjenester	-20 313
Snørydding	-47 490
Gressklipping	-3 594
Andre fremmede tjenester	-1 379
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 800
Andre kontorkostnader	-411
Telefon, annet	-944
Bank- og kortgebyr	-2 609
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-112 171</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 582
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 565
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 676
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>21 823</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-288 338
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-288 338</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1958	3 953 100
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>3 953 100</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.221/bnr.168 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1011.

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser nr. 1	
Tilgang 2019	38 900
Avskrevet tidligere	-25 285
Avskrevet i år	-7 780
	5 835
Snøfreser nr. 2	
Kostpris	16 499
Avskrevet tidligere	-16 498

		1
Barnevogngarasje		
Tilgang 2016	24 125	
Avskrevet tidligere	-23 261	
Avskrevet i år	-863	
		1
Barnevognskjul		
Tilgang 2017	24 125	
Avskrevet tidligere	-17 948	
Avskrevet i år	-3 446	
		2 731
Garasjeanlegg		
Tilgang 2016	12 781	
Avskrevet tidligere	-11 412	
Avskrevet i år	-1 368	
		1
Garasjeanlegg		
Tilgang 2018	15 219	
	-10 689	
Avskrevet i år	-2 174	
		2 356
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>10 924</b>
<hr/>		
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-15 632</b>

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.



**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2022	-5 932 534	
Nedbetalt tidligere	243 908	
Nedbetalt i år	255 216	
		-5 433 410
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>		<b>-5 433 410</b>

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1979		-641 300
<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>		<b>-641 300</b>

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak		-115 572
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>-115 572</b>

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk		-11 074
Skyldig arbeidsgiveravgift		-11 671
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>		<b>-22 745</b>

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger		-28 082
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-28 082</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd		641 300
Pantelån		5 433 410
Påløpte avdrag		20 417
<b>TOTALT</b>		<b>6 095 127</b>

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

Bygninger		3 953 100
Tomt		501 733
<b>TOTALT</b>		<b>4 454 833</b>

## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91167319. 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](mailto: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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Ny vaskemaskin og tørketrommel	Fellesvaskeri
2022	Byttet rør fra Mogt 8	Nytt avløp og vannrør inn ble byttet.
2021	Rørspyling, hekk, brannsikring	Rørspyling i alle leiligheter. Ny hekk langs Mogata. Ettersyn med brannsikringsutstyr i alle leiligheter.
2019	Ladeanlegg for elbil på 38 plasser	
2017	Rehabilitering av fasade	Kontrollert brannsikringsutstyr i alle leiligheter
2016	Kontrollert brannsikringsutstyr i alle	leiligheter; røykvarslere og husbrannslanger. Renset ventilasjonskanaler. Fjernet gamle TV-signalkabler over tak mellom bygningene. Byttet styringsenheter på stor vaskemaskin i fellesvaskeri. Malt vaskerigolv. Påmontert innbruddsbeslag på hovedinngangsdører. Påbegynt vedlikeholdsplan.
2015	Maling av vaskeri. Spyling og	inspeksjon av avløpsrør.

		Ny avtale med Canal Digital, utlevering av nye dekodere.
2014	Maling av oppganger	Asfaltering av oppstillingsplasser (ca. 10 plasser). Byttet og fuget glass i overlys i oppganger.
2013	Overflatebehandling av vinduer og dører	samt vask av balkonger, montert innbruddsbeslag på ytterdører, utbedringer i vaskeri: Utbedret rundt sluk pga. utvasking av betong og underbygging under kjellergulv, byttet 3 stk. ovner samt byttet tidsbryter til tørkeromsvifte og byttet låskasse på dør til vaskeriet. Utvendig: Tømt sandfang- og dreenskummer for sand og grus, foretatt TV-kontroll av drensledninger, kjøpt inn 1 stk barnevogngarasje
2011	Nytt brannvernutsyr i alle leiligheter	
2010	Oppussing/lydisolering av fellesvaskeri	
2008 - 2009	Utenomhusareal, samt drenering av vasker	
2003 - 2004	Calling anlegg/dører/gjerde	Nytt calling-anlegg, nye hovedinngangsdører og kjellerdører, nytt gjerde
2000 - 2001	El anlegg/balkonger/fasade/tak	Skifting av elektrisk anlegg, nytt tak, oppussing av balkonger samt oppussing av fasade.
1998	Skifting av utvendig vann og kloakk	
1995	Nye entredører	
1995	Nytt søppelhus	
1986	Nye vinduer og balkongdører	

# 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 6.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 10.05.24

Selskapsnummer: 177 Selskapsnavn: Mogaten Borettslag

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

Christine Kirkhorn er valgt.

For

Mot

#### Sak 2 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Christine Kirkhorn er valgt som protokollfører. Ann Zanette Glørstad Tsigaridas og Håkon Glørstad er valgt som protokollvitner.

For

Mot

#### Sak 3 Godkjenning av de stemmeberettigede

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

For

Mot

**Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

**Sak 5 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

**Sak 6 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 170 000.

For

Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Anders Norman Tønsberg

Helle Ervik Fossheim

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

Einar Hauge

Marit Hukkelås

**Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

Geir Røvde Johansen

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

Hilde Skjevling



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: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 Mogaten Borettslag

Organisasjonsnummer: 948472813

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. mai kl. 18:00 til 10. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 46.

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:

Christine Kirkhorn er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 34

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

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

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

### Forslag til vedtak:

Christine Kirkhorn er valgt som protokollfører. Ann Zanette Glørstad Tsigaridas og Håkon Glørstad er valgt som protokollvitner.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 33

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

### Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 32

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 4. 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: 33

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 5. 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: 33

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000.

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til 170 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 31

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 7. Valg av tillitsvalgte

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Helle Ervik Fossheim (33 stemmer)

Anders Norman Tønsberg (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:



Helle Ervik Fossheim  
Anders Norman Tønsberg

#### **Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Einar Hauge (29 stemmer)

Marit Hukkelås (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Einar Hauge

Marit Hukkelås

### **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:

Geir Røvde Johansen (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Geir Røvde Johansen

#### **Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Hilde Skjevling (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Hilde Skjevling





# Ekstraordinært årsmøte 2024

## Innkalling

S.nr. 177

MOGATEN BORETTSLAG

## Velkommen til årsmøte i MOGATEN BORETTSLAG

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 4. november kl. 09:00 og lukker 8. november kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/177>

### 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.

### Innkalling til ny ekstraordinær generalforsamling i Mogaten borettslag

Styret innkaller til digital generalforsamling for 2024, med formål om å stemme på nytt over forslaget om å opprette to nye andeler i næringslokalet i Mogata 16, og bygge om næringslokalet til to leiligheter, som senere skal videreselges på boligmarkedet.

Det har tidligere i 2024 blitt avholdt et beboermøte og en ekstraordinær generalforsamling (EGF) i Sagene samfunnshus om denne saken, begge med god deltagelse fra beboerne i Mogaten borettslag. Ved EGF den 17. juni 2024 ble godkjent rammetillatelse fra Plan- og bygningsetaten for bygging av nye leiligheter i næringslokalet i Mogata 16, med tilhørende utomhusplan, lagt fram for avstemning. Planene fikk den gang ikke det nødvendige 2/3 flertall, da det var kritiske kommentarer til utformingen av uteområdet med lekeapparater, sykkelboder o.a. Protokollen fra EGF den 17. juni, finner man på Vibbo ved å trykke på V'en øverst, og så trykke videre på Om borettslaget. Der finner man protokoller fra avholdte årsmøter.

Basert på innspill fra beboerne i EGF den 17. juni, ba styret arkitekten om å utarbeide søknad om en revidert utomhusplan, til Plan- og Bygningsetaten. Den reviderte utomhusplanen er nå godkjent, og der er det fjernet noen lekeapparater, en sandkasse og en ekstra inngang til grøntområdet mellom Mogata 12 og 16. Videre er størrelsen på den nye sykkel- og avfallsboden ved Mogata 16 og 18 redusert samt at foreslått sykkelbod mellom Mogata 12 og Mogata 16 er fjernet.

Beskrivelse, oppdaterte planer og forslag til vedtak ligger som vedlegg til denne årsmøteinnkallingen. Ettersom saken tidligere er grundig diskutert i flere fysiske møter, og fordi styret ønsker å inkludere flest mulig i

beslutningen, gjennomføres denne generalforsamlingen digitalt - men det er mulig å stille spørsmål til de enkelte punktene i saken, i løpet av perioden 4. - 8. november.

Styret oppfordrer alle beboere til å ta stilling og avlegge stemme digitalt. Det vil også bli satt opp en postkasse i fellevaskeriet, der analoge stemmer kan legges, innen utløpet av digital EGF, den 8. november.

#### **Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Bygging av nye leiligheter i Mogata 16, med tilhørende uteområder og sykkelbod.

Med vennlig hilsen,

**Styret i MOGATEN BORETTSLAG**

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Geir Røvde Johansen velges til møteleder.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Camilla Nilsen og Rikke Bækkevold velges som protokollvitner.

---

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

## Bygging av nye leiligheter i Mogata 16, med tilhørende uteområder og sykkelbod.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

For å fatte gyldig vedtak om salg av fellesareal hvor det skal opprettes ny(e) andel(er), kreves det at vedtaket oppfyller lovens formkrav, samt samtykke fra generalforsamlingen med 2/3 flertall iht. borettslagsloven § 8-9(2) og (3).

#### INFORMASJON:

Etter at et opprinnelig postkontor i Mogata 16 (heretter M16, M12 eller M18) ble lagt ned på 1990-tallet (?) har lokalene blitt leid ut til ulike virksomheter. Fra 2015 har lokalene vært leid ut til 3S Eiendoms Invest AS, og de brukes idag til lager og kontor. Det er lagret mye møbler, inventar, diverse materialer og verktøy i næringslokalet, noe som kan ha et stort energipotensiale ved en eventuell brann. Borettslaget fikk i 2016 et brev fra Brann- og Redningsetaten om mulig ulovlig bruk av lokalene, da det ikke var søkt om bruksendring fra kontor til lager. På denne bakgrunn, og fordi lokalene er nedslitte og trenger oppussing, igangsatte styret et arbeid med planer om ombygging av lokalene til to nye leiligheter. I ekstraordinær generalforsamling i 2022 ble det vedtatt at det skulle søkes om rammetillatelse for ombygging av næringslokalet i M16 til boliger, og det skulle bygges ny sykkel- og avfallsbod utenfor M16 og M18. Arkitektkontoret Lene Frank AS har bistått med utvikling av prosjektet og har stått som ansvarlig søker, og Multiconsult AS har i tillegg bistått i utarbeidelse av ytelsesbeskrivelse for elektro- og VVS arbeider. Det ble sendt inn søknad om bygging av disse to leilighetene den 12. januar 2023, og rammetillatelse ble gitt den 21. september 2023, etter over 8 måneders behandlingstid, i stedet for ca. 3 måneder som er normen.

Planene går ut på å bygge to nye leiligheter, der den ene leiligheten er på ca. 90 kvm med inngang fra M16 B, og den andre leiligheten er på ca. 110 kvm og har inngang fra M16 A. Leilighetene får kjellerboder i det gamle strykerommet i vaskekjelleren. Det knytter seg noen vilkår til rammetillatelsen, blant annet til utvidelse og tilrettelegging for varierte aktiviteter for alle aldersgrupper på uteområdet. Det er også satt krav til plassering og størrelse av gjesteparkeringen mellom M12 og M16. Her reduseres antall gjesteparkeringsplasser til 2 plasser, men samtidig frigjøres to p-plasser utenfor enden av M16, som disponeres av leietagerne idag. Et annet vilkår i rammetillatelsen, er etablering av et antall nye sykkelparkeringsplasser.

Presentasjonen av planene ble fremlagt i beboermøtet 6. mai 2024, og i innkallingen til ekstraordinær generalforsamling (EGF) den 17. juni 2024. Ved avstemningen i sistnevnte møte, fikk ikke planen det nødvendige 2/3 flertall for å kunne igangsettes. Innspillene fra EGF, dreide seg om utforming av utomhusområdet, med antall og plassering av lekeapparater og sykkelboder. På denne bakgrunn ble det sendt inn en endringsøknad til Plan og Bygningsetaten, der man fjernet flere lekeapparater, en sandkasse og en ekstra inngang til grøntområdet mellom M12 og M16. Videre er antall sykkelparkeringsplasser i boden ved M16 og M18 redusert fra 64 til 32 plasser, slik at denne boden blir mindre, og i større avstand fra M18 enn i opprinnelige planer. Planene om en ekstra sykkelbod på grøntområdet mellom M12 og M16 er tatt ut, på bakgrunn av ønsket om å beholde et løvtre på dette området.

I juni 2024 fikk styret en revidert forhåndstakst for utbygging av de to nye leilighetene i M16, som antyder en utbyggingskostnad på ca. kr 14 mill. inkl. mva. Sykkelboden kommer i tillegg, men til dette kan man få ca. kr 120.000,- i tilskudd fra OBOS miljøkonto. Forhåndstaksten anslår en mulig salgsinntekt på ca. kr 22 mill. for de to nye leilighetene, noe som vil gi borettslaget en gevinst på ca. 8 mill. som kan brukes til annet vedlikehold. Eksempelvis vil dette langt på vei kunne dekke kostanden ved den planlagte utskiftingen av vinduer og balkongdører i borettslaget. Gevinsten ved et slikt salg vil være skattepliktig med 22 %, etter fradrag for kostnader til prosjektutvikling, prosjektledelse og andre bikostnader.

Lokal meglers vurdering er at området "skriker" etter store familieleiligheter og at det bør være gode muligheter til å selge disse med god fortjeneste på boligmarkedet.

De fremtidige leilighetenes areal er henholdsvis ca. 90 kvm. og ca. 110 kvm. Etter ombyggingen vil leiligheten på 90 kvm for få andels nr. 77 og leilighetsnummer 1011. Leiligheten på 110 kvm vil få andels nr. 78 og

leilighetsnummer 1013. For å beregne felleskostnader for disse leilighetene er det tatt utgangspunkt i en nærliggende leilighet (leil nr. 1012). Størrelsen på innskuddet og felleskostnader fastsettes ut fra dette, slik:

a. De nye andelene utstedes med de samme rettigheter og forpliktelser som er knyttet til andre andeler.

b. Disse blir andel nr. 77 og 78 pålydende kr 100 hver, og samlet andelskapital blir oppskrevet med dette beløpet til kr 7 800,-.

c. Det utstedes også innskuddsbevis knyttet til leiligheten, pålydende kr. 12 100 for andels nr. 77 og kr. 14 800 for andel 78.

d. Felleskostnadene for hver måned skal utgjøre samme beløp pr. kvadratmeter som andre leiligheter med ca. lik beliggenhet i borettslaget. Felleskostnadene fastsettes derfor iht. dette og estimeres til å utgjøre kr. 4 714 for andels nr. 77 og 5 762 for andels nr. 78. Andelene er ansvarlig for en forholdsmessig andel av borettslagets fellesgjeld. Den er estimert til å utgjøre for andel nr 77 kr. 95 274,- og for andel nr 78 kr. 116 455,-

e. Boligene vil få tildelt egne H-nummer.

f. Fellesobligasjonen for innskuddene skal oppskrives med kr 26 900,-. Det gjøres forbehold om at det kan bli gjort endringer av tallene over, før ferdigstilling av leilighetene. Fellesgjelden til alle andelene i borettslaget vil, når leilighetene er ferdigstilt, bli omfordelt.

#### **FORSLAG TIL VEDTAK:**

\*Generalforsamlingen gir tilslutning til at det opprettes to nye boenheter i lokalene til det gamle postkontoret i Mogata 16 (objekt nr. 30001).

\*Styret i Mogaten borettslag gis fullmakt til å innhente pristilbud, søke om byggelån og inngå avtaler om utbygging og salg av de to nye leilighetene i Mogata 16.

\*Uteområdene ved Mogata 12, 16 og 18 opparbeides i henhold til utomhusplan datert 27. september 2024, med bygging av ny sykkel- og avfallsbod ved Mogata 16 og 18.

\*Styret i Mogaten borettslag gis fullmakt til å si opp dagens leieavtale med 3S Eiendoms Invest AS, for leie av næringslokalet i Mogata 16. Leieavtalen sies da opp fra 30. november 2024. Oppsigelsestiden er på 3 mnd.

#### **Styrets innstilling**

Styrets innstilling er å vedta forslaget slik det er beskrevet over.

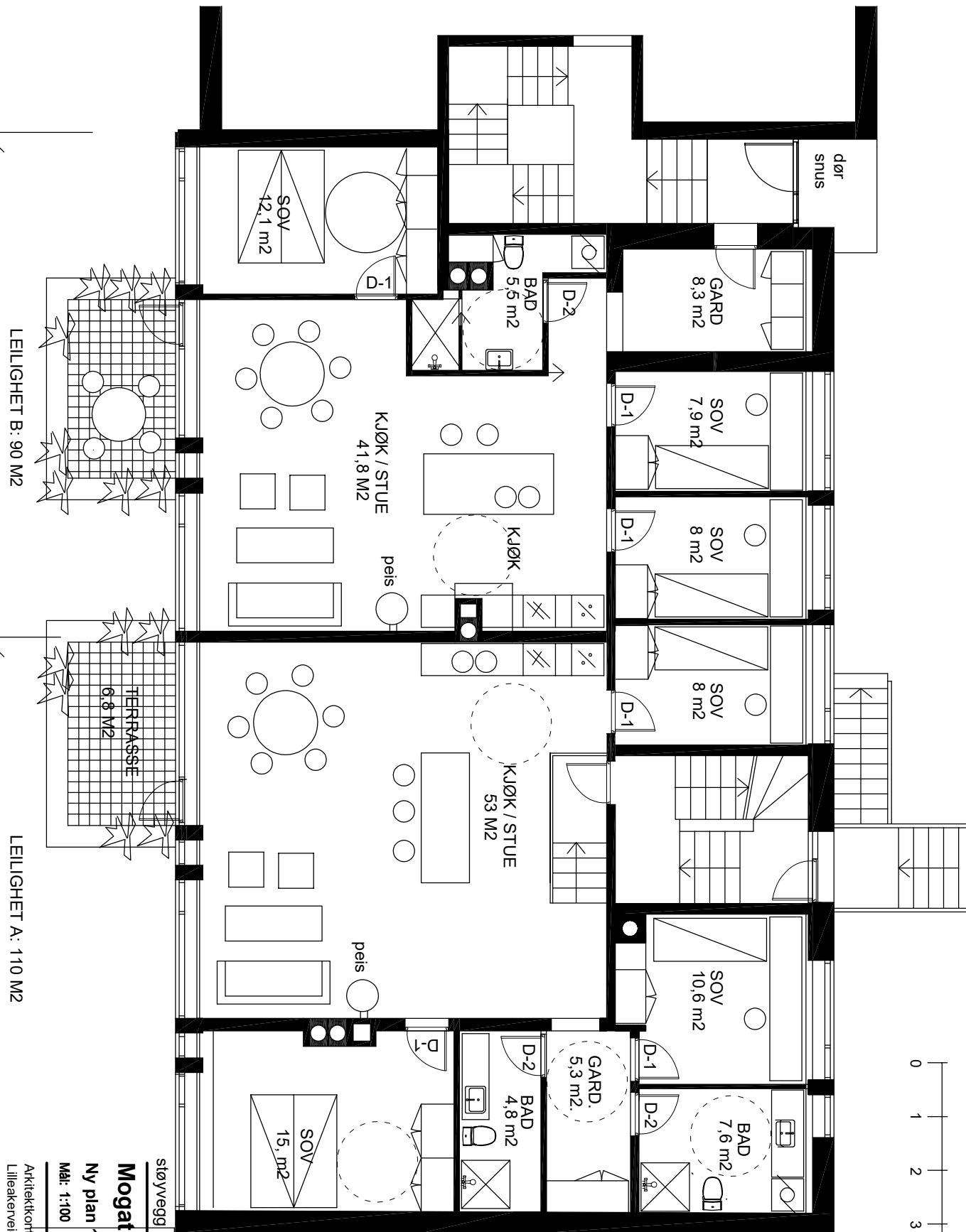
#### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen vedtar forslaget om opprettelse av nye andeler slik det er beskrevet over.

## Vedlegg

1. 2201-01 Ny plan 1.etasje - rev. 3.05.2024.pdf
  2. 2201-03 Ny inngangsfasade - rev. 3.05.2024.pdf
  3. 2201-04 Ny balkongfasade 15.05.2023.pdf
  4. 2201-05 Ny gavlfasade 15.05.2023.pdf
  5. Ny utomhusplan\_rev.sept 2024.pdf
  6. Situasjonkart 10.09.2024.pdf
  7. Sykkelpod\_Plan\_snitt\_og\_fasade.pdf
  8. Endret\_tillatelse\_-\_Mogata\_16\_A.pdf
  9. Forhåndstakst Mogata 16 A, 0464 Oslo rev 12.06.2024.pdf
-





LEILIGHET B: 90 M2

LEILIGHET A: 110 M2

sløyvegg

## Mogata 16 A

Ny plan 1. etasje

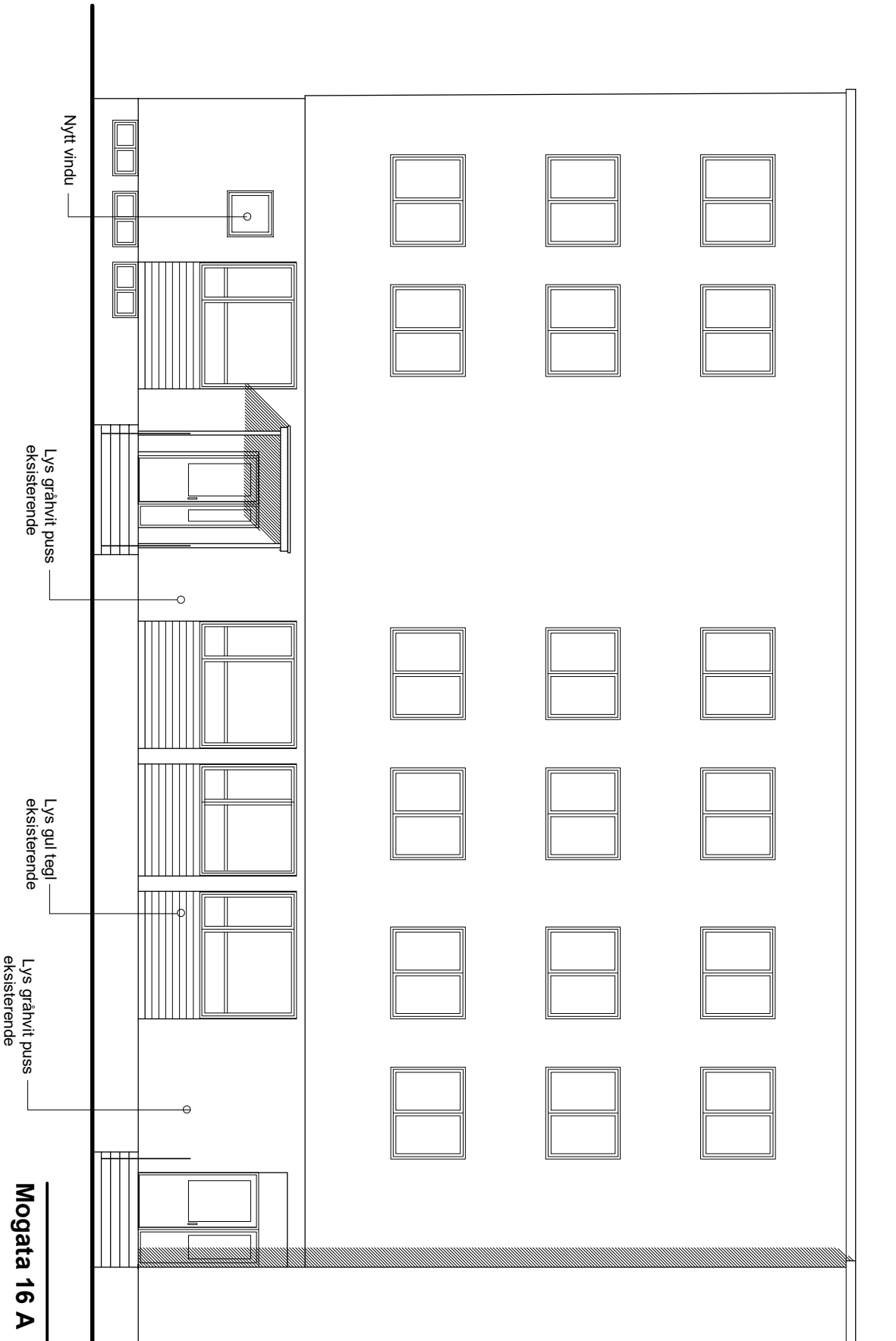
Mål: 1:100 Dato: 20.05.2022

Rev.:

- Rev. 03.04.2024
- Rev. 17.02.2024
- Rev. 27.11.2023
- Rev. 28.08.2023
- Rev. 15.05.2023
- Rev. 10.12.2022
- Rev. 12.10.2022
- Rev. 10.09.2022
- Rev. 03.08.2022

Arkitektkontoret Lene Frank as  
 Lilleakerveien 34 A 0284 Oslo  
 E-mail: firmapost@lenefrank.no www.lenefrank.no

0  
1  
2  
3



Rev. 03.05.2024  
Rev. 28.08.2023  
Rev. 15.05.2023  
Rev. 10.12.2022

## Mogata 16 A

### Ny inngangsfasade

Mål: 1:100 Dato: 2.08.2022

Rev.:

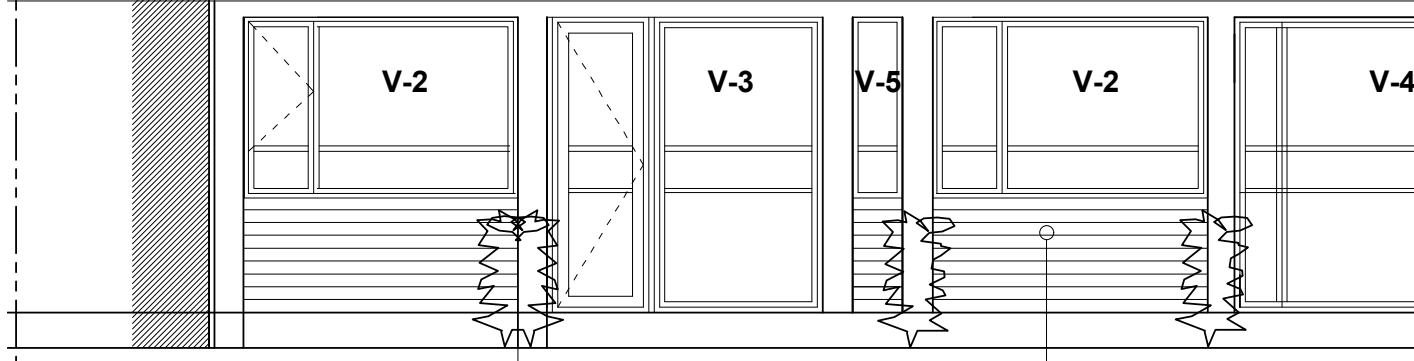
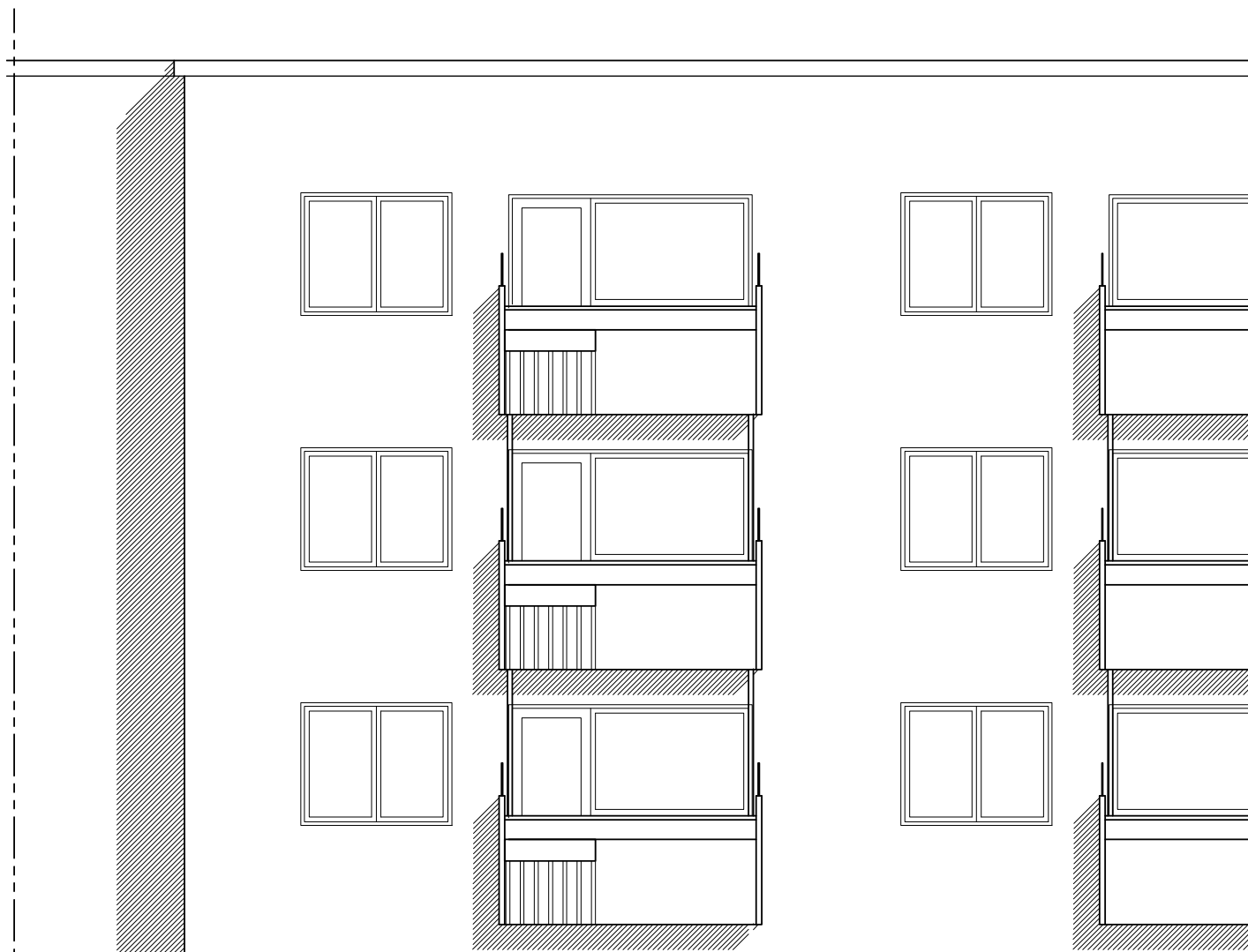
2

Arkitektkontoret Lene Frank as Tlf: 22 42 22 97  
Lilleakerveien 34 A 0284 Oslo  
E-mail: firmapost@lenefrank.no www.lenefrank.no

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

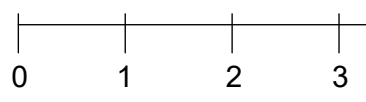


TERRASSE

TERRASSE

Lys gul tegl  
eksisterende

I





RASSE

Lys gråhvit puss  
eksisterende

Rev. 08.12.2023

Rev. 15.05.2023

Rev. 10.12.2022

## Mogata 16 A

### Ny balkongfasade

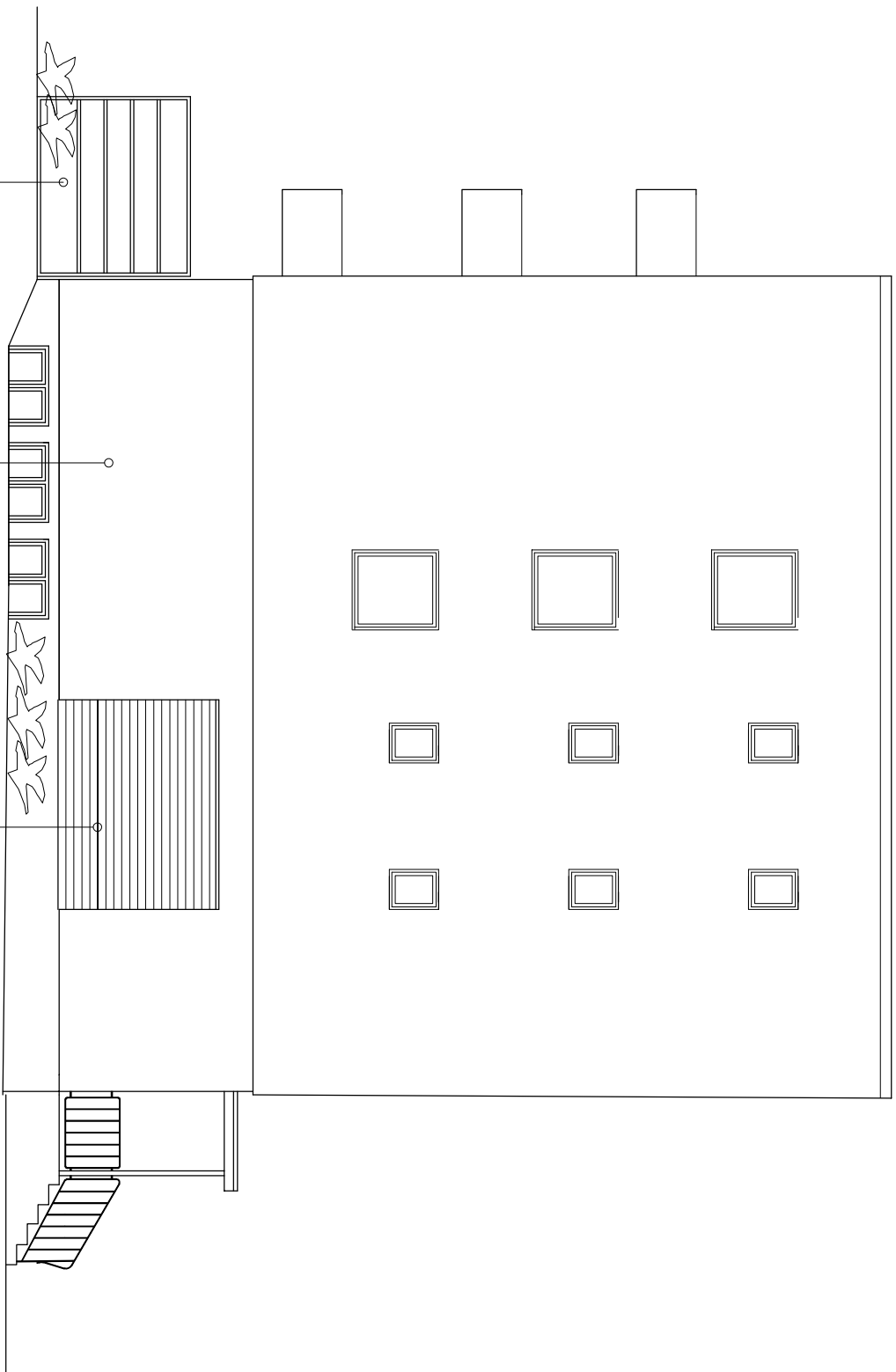
Mål: 1:100 Dato: 2.08.20.22

Rev.:

Arkitektkontoret Lene Frank as Tlf: 40 47 3247  
Lilleakerveien 34 A 0284 Oslo

E-mail: firmapost@lenefrank.no www.lenefrank.no

Tegn. nr.: 2201-04



Rev. 15.05.2023  
Rev. 10.12.2022

## Mogata 16 A

### Ny gavlfasade

Mål: 1:100 Dato: 02.08.2022

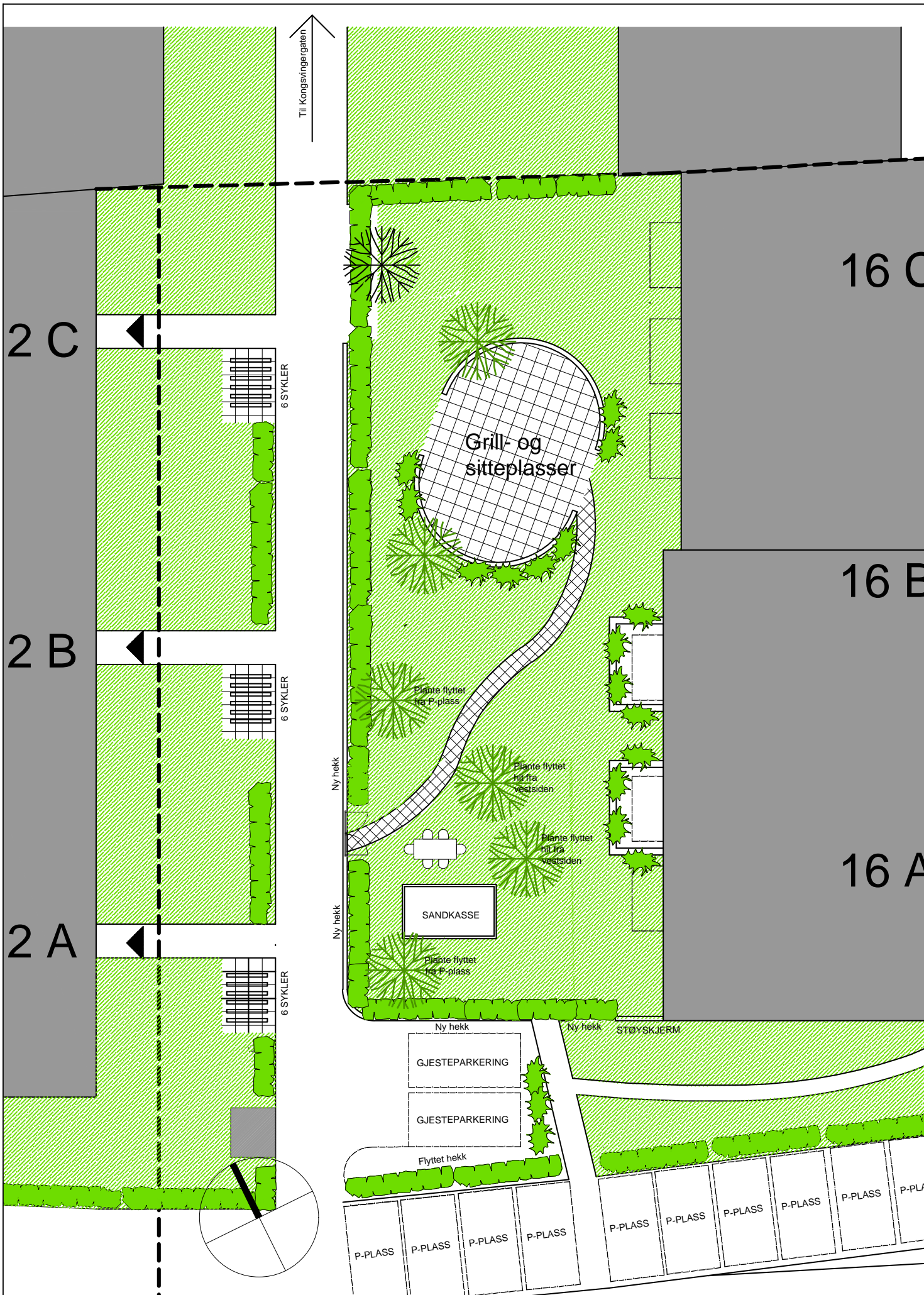
Rev.: 4

Arkitektkontoret Lene Frank as Tlf: 22 42 28 97  
Lilleakerveien 34 A 0284 Oslo  
E-mail: firmapost@lenefrank.no www.lenefrank.no

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



Til Kongsvingergåten

2 C

2 B

2 A

6 SYKLER

6 SYKLER

6 SYKLER

Ny hekk

Ny hekk

SANDKASSE

Grill- og  
sitteplasser

Plante flyttet  
fra P-plass

Plante flyttet  
hit fra  
vestsiden

Plante flyttet  
hit fra  
vestsiden

Plante flyttet  
fra P-plass

Ny hekk

Ny hekk STØYSKJERM

GJESTEPARKERING

GJESTEPARKERING

Flyttet hekk

P-PLASS

P-PLASS

P-PLASS

P-PLASS

P-PLASS

P-PLASS

P-PLASS

P-PLASS

P-PLASS

P-PLASS

16 C

16 E

16 A





A	10.09.24	Bod for sykler og kontainere endret	lf.
Rev.	Dato	Tekst	sign.

**MOGATEN BORETTSLAG**  
**Utomhusplan**

Mål: 1:200 Dato: 11.06.2024 Rev.:

Arkitektkontoret Lene Frank as Tlf: 40 47 32 47  
 Lilleakerveien 34, 0284 OSLO  
 E-mail: lene.frank@lenefrank.no www.lenefrank.no

Tegn. nr.: 22 - 002.2

698000

598050

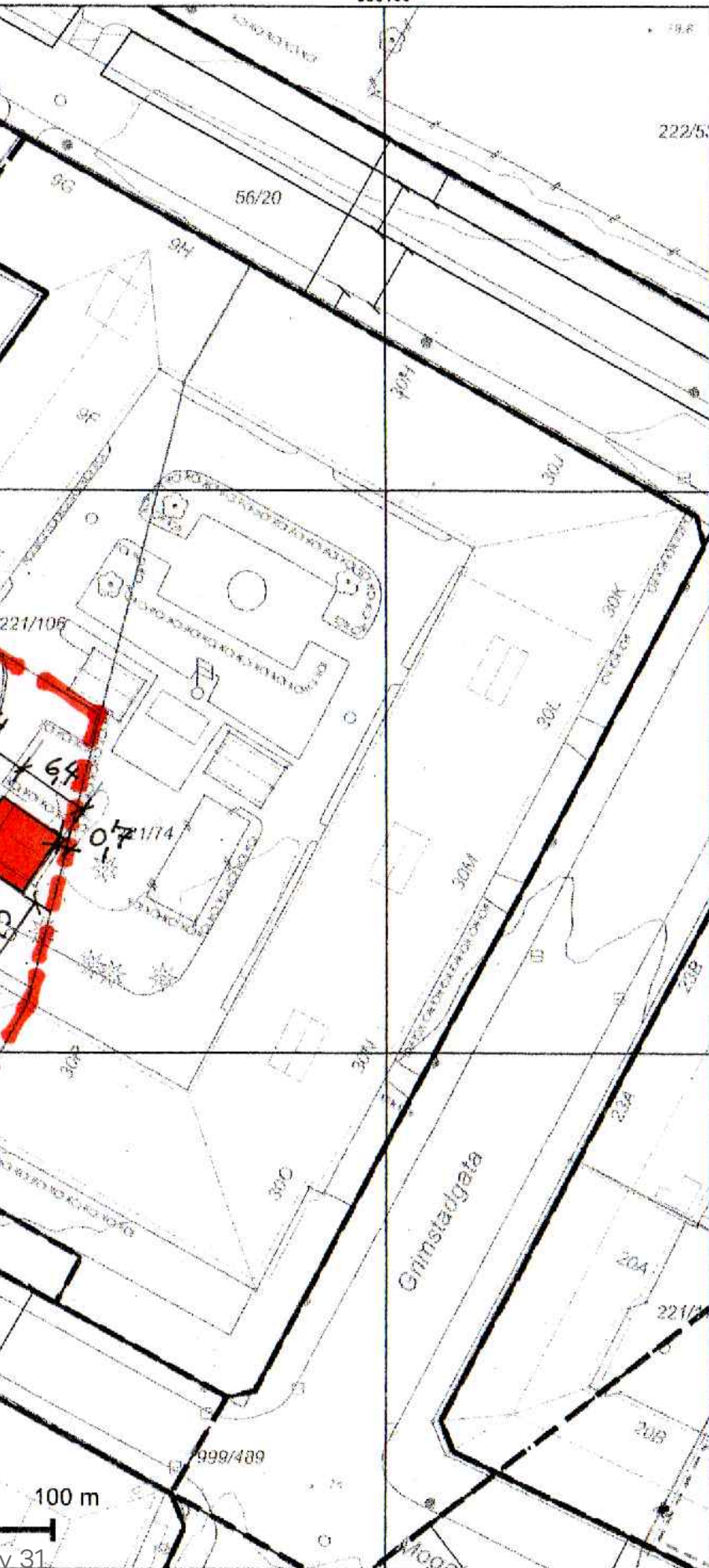


Vedlegg 6

698000

598050

13 a



Oslo

Dato: 07.12.2022

Bruker: noas

Målestokk 1:500

Ekvidistanse 1m

Koord.svstem: EUREF89 - UTM sone

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Adresse: MOGATA 16A

Gnr/Bnr: 221/173

PlottID/Best.nr: 308138/ 83461924

Deres ref.:

Kommentar:

### Situasjonskart

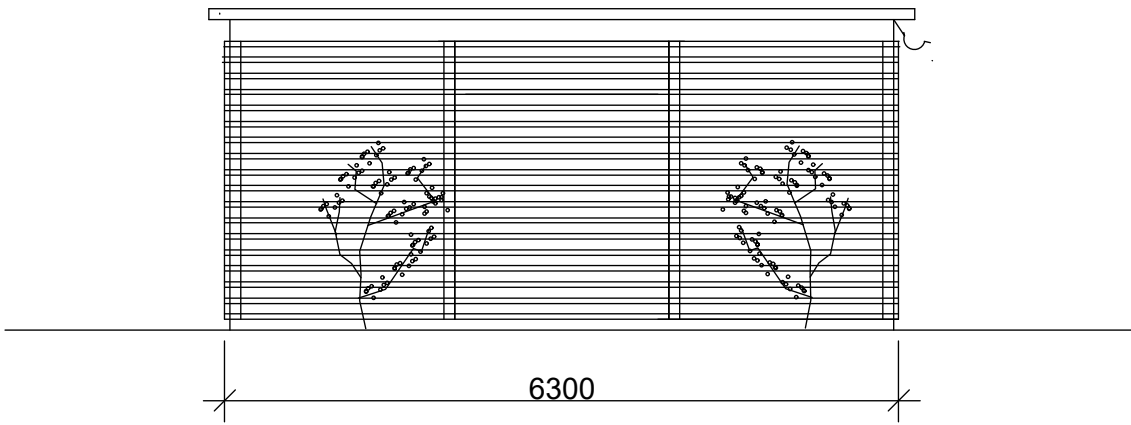
– Kartet er sammenstilt for:  
Byggesak

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 vedlakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

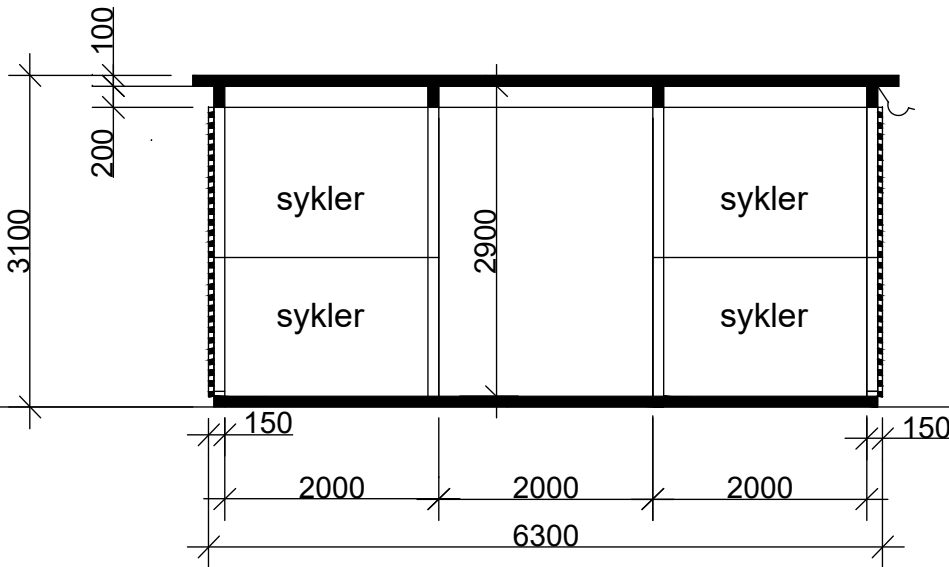
Beskrivelse:

**Mogaten 16 A: Situasjonskart**  
10.12.2022, rev.10.09.2024  
Arkitektkontoret Lene Frank a/s  
Tegn. nr. 2201-001

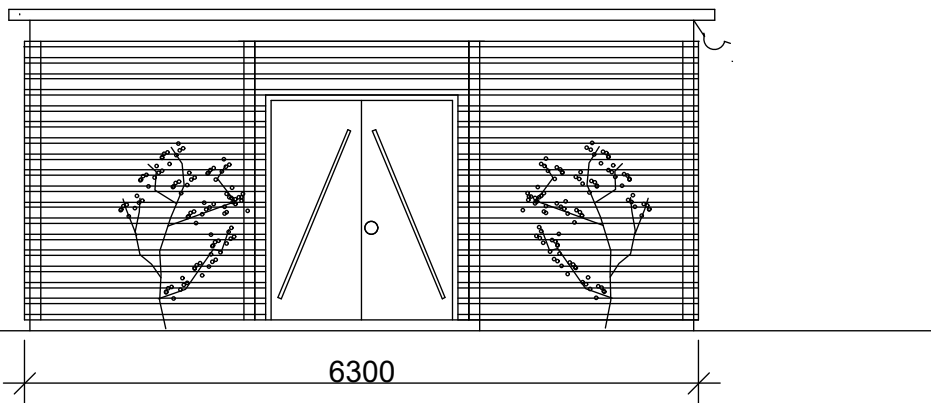
Situasjonskart 10.09.2024.pdf



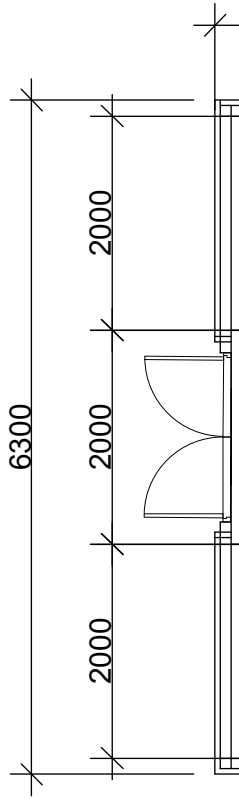
.....  
(mot nabo)

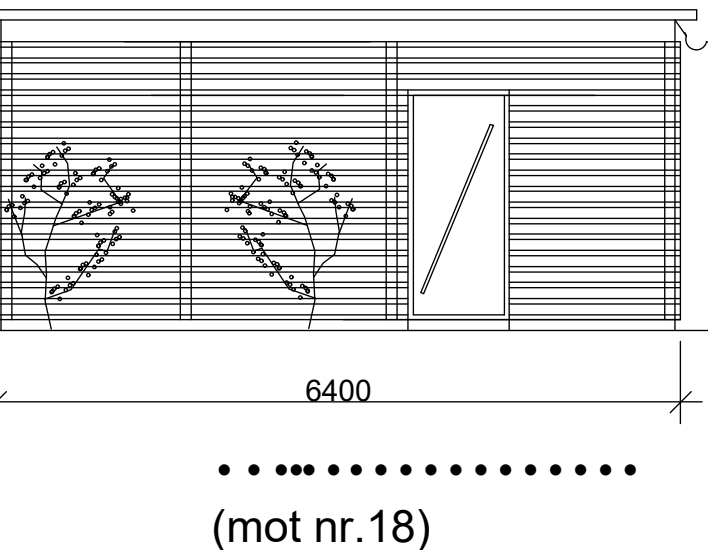
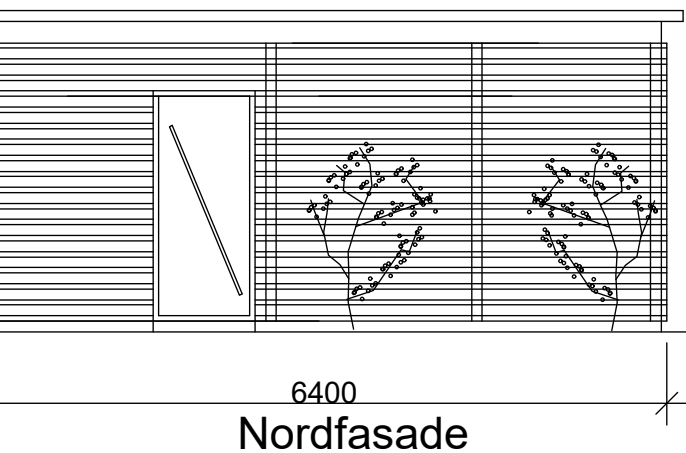
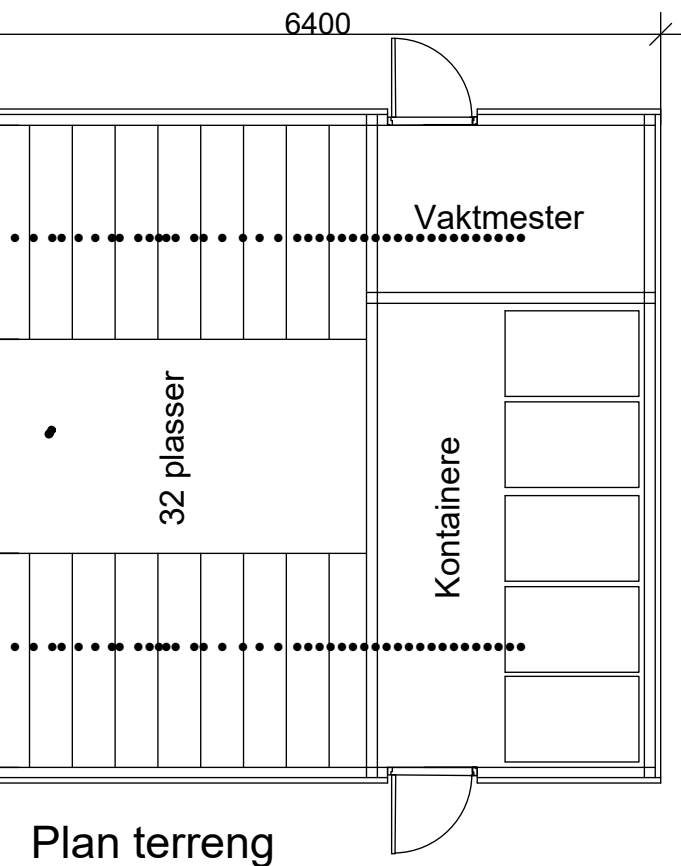


Snitt B



Vestfasade  
(mot nr.16)





Rev. 10.09.2024

Rev. 11.06.2024

## Mogata borettslag

### Sykelbod ved nr.16

1:100 Dato: 11.06.2024

Rev.:

Arkitektkontoret Lene Frank as  
Lilleakerveien 34, 0284 OSLO

Tlf: 40 47 32 47

E-mail: [firmapost@lenefrank.no](mailto:firmapost@lenefrank.no)

[www.lenefrank.no](http://www.lenefrank.no)

ARKITEKTKONTORET LENE FRANK AS  
Lilleakerveien 34A  
0284 OSLO

Deres ref.:  
Lene Frank

Vår ref. (saksnr.):  
202300636 - 15  
**Oppgis alltid ved  
henvendelse**

Saksbehandler:  
Hannah Waaler Koppang

Dato: 27.09.2024

Adresse: MOGATA 16A

Eiendom: 221/173/0/0

Tiltakshaver: MOGATEN BORETTSLAG

Søker: ARKITEKTKONTORET LENE FRANK  
AS

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Bruksendring

## Endret tillatelse - Mogata 16 A

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om endring, som vi mottok 16.09.2024.**

**Det er søkt om endringer til tidligere rammetillatelse som vi ga 21.09.2023.**

**Endringssøknaden omfatter oppføring av utebod for sykkelskur og avfallsbeholdere, samt endring av utearealene for eiendommen.**

**Ansvarlig søker har ikke varslet naboene fordi endringen av tiltaket etter ansvarlig søkers vurdering i liten grad berører naboenes og gjenboernes interesser, jf. pbl. § 21-3 andre ledd.**

**Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstillatelsen. Vilkårene finner du under avsnittet «vilkår i den videre prosessen».**

## Opplysninger om byggesaken

### Kort beskrivelse av tiltaket

Det var søkt om rammetillatelse for bruksendring av opprinnelig postkontor i del av 1. etasje mot Mogata til to boenheter på henholdsvis 90 og 110 m<sup>2</sup>, fasadeendringer, samt riving av eksisterende utebod for avfallsbeholdere og oppføring av ny utebod for sykler og avfallsbeholdere.

## Omsøkt endring

Søknaden om endring innebærer reduksjon av arealet til uteboden for sykler og avfallsbeholdere, samt å fjerne tre lekeapparater som opprinnelig var planlagt opparbeidet på eiendommens vestside.

## Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Tidligere reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune, S-2255, vedtatt 28.07.1977 er helt opphevet på eiendommen, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

Tidligere regulerings- og bebyggelsesplan for del av kvartalet Mogata - Tønsberggata - Kongsvingergata - Grimstadgata, S-763, vedtatt 31.01.1959 er delvis opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen. Underformål underjordisk garasje og parkering blir videreført med tilhørende bestemmelser, jf. kommuneplanen kap. 15 pkt. 15.3.

## Hensynsoner og temakart

Eiendommen befinner seg i avvikssonen og delvis i gul og rød støysone, jf. kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T1 for støy (datert 04.03.2015).

## Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser for øvrig til ansvarlig søkers redegjørelse i søknaden.

## Plan- og bygningsetatens vurdering

### Krav om uteareal

Det er søkt om å fjerne tre lekeapparater fra hagen mellom nr. 12 og 16 på eiendommens vestside. To lekeapparater forblir i planen. Plan- og bygningsetaten vurderer at utforming av utearealene likevel legger til rette for ulike typer bruk, i henhold til Kommuneplanens arealdel § 6.4. Det er også kort gangavstand til Bjølsen parken, Bjølsen skole og Voldsløkka idrettspark, hvor det er gode lekeområder for både barn og ungdom.

### Parkering

De omsøkte endringene innebærer å redusere størrelsen på sykkel- og avfallsboden. Fra å ha plass til 64 sykler i tillegg til avfallsbeholdere, vil den nye boden ha 32 sykler i tillegg til avfallsbeholdere. Den ønskede boden vil ligge i samme avstand fra nabogrense som den godkjente boden, men avstanden til Mogata 18 vil økes.

Da boden er et tillegg til eksisterende parkeringsplasser imøtekommer Plan- og bygningsetaten endring av sykkelbodens størrelse.

## Tiltakets utforming

Søker redegjør for at fasadeuttrykket til den nye boden vil bli utformet tilsvarende til den opprinnelige godkjente boden.

## Tiltakets tekniske kvaliteter

Plan- og bygningsetaten legger til grunn det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfyller alle relevante tekniske krav, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

## Godkjente tegninger og kart

<b>Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for endringstillatelsen, sak 202300636/14</b>			
<b>Beskrivelse</b>	<b>Tegningsnr</b>	<b>Dato</b>	<b>PBE-id</b>
Situasjonsplan med nybygg	2201-001	10.09.2024	14/5
Utomhusplan, revidert	22-002.2	10.09.2024	14/7
Plan, snitt og fasade	2202-02	10.09.2024	14/8

## Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

## Ansvar

<b>Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202300636</b>	
<b>Organisasjonsnr Navn</b>	<b>Beskrivelse</b>
976006941 Arkitektkontoret Lene Frank AS	PRO - Arkitektur, tkl.2
916863071 Brekke & Strand Akustikk AS	PRO - Beregning av utendørs støy fra veitrafikk, tkl.2

## Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

## Vilkår i den videre prosessen

Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.



Når tiltaket er ferdig må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstilling.

## Vilkår

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av miljøsanering
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av miljøsanering
  - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av arbeidet med forurenset grunn
- erklæring om ansvarsrett for utførelsen av arbeidet med forurensning i grunnen

## Vilkår for igangsettingstillatelse

Når du søker om igangsettingstillatelse, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- tiltaksplan for forurenset grunn, se eget brev
  - Søknad om igangsettingstillatelse er ikke komplett før tiltaksplan er godkjent.

## Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
  - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

## Andre vilkår

Sluttrapport for forurenset grunn når tiltakene i tiltaksplanen er gjennomført.

## Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202300636>

## Tillatelsen gjelder i tre år

En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år fra vedtaksdato for tillatelse eller rammetillatelse, ellers faller tillatelsen

bort. Fristen kan ikke forlenges og den avbrytes ikke ved en endringstillatelse. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken. Dersom fristen oversittes, faller tillatelsen bort og tiltaket må søkes om på nytt.

## Klagefristen er tre uker

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

## Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via [Saksinnsyn](#) på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

**Hannah Waaler Koppang - saksbehandler**

**Celine Jødal - for enhetsleder Aleksander Stein Engvoll**

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:

MOGATEN BORETTSLAG, OBOS, Postboks 6666 St Olav plass, 0129 OSLO

# FORHÅNDSTAKST

## Etablering av to stk leiligheter

Mogata 16 A  
0464 Oslo  
Oslo kommune  
Gnr:221 Bnr:173



Besiktningdato 16.10.2023

BYGGMESTRENES TAKSERINGSFORBUND

Utført av:  
Takstmann/bygg og tømrermester  
Kim-Andre Lotterud

Blåbærskogen 77  
1389 Heggedal

Tlf: 94890812  
post@vikentaksering.no

**TAKSTMANNENS ROLLE:**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs retningslinjer på [www.bmtf.no](http://www.bmtf.no)

**FORUTSETNINGER:**

Forhåndstaksten er utført iht. BMTFs regler og NS 3940:2012. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktakinger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander.

Rapporten må ikke forveksles med en EIERSKIFTERAPPORT™, som beskriver bygningers tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets forventede tilstand etter ferdigstilling.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

**EGNE FORUTSETNINGER:**

Ved verdsettelse er det lagt vekt på eiendommens beliggenhet, areal, standard og fasilitetene rundt området, samt markedskunnskap om området. Det er sammenlignet forventet markedsverdi for leilighetene ferdig oppsatt med andre leiligheter i området som er solgt tidligere. Takstmann er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det samme gjelder ved manglende opplysninger. Forhåndstaksten tar for seg ombygging av næringslokale som i dag leies ut som lager til leiligheter. Baseres på oversendte tegninger/dokumenter og befaring gjennomført på eiendommen. Rapport er oppdatert 12.06.2024 ut fra nye sammenlignbare salg i området.

**EGEN KOMPETANSE:**

10 års erfaring fra byggebransjen med rehabilitering, vedlikehold, nybygg, prosjektledelse og tilstandsanalyse.

**MARKEDS- OG LÅNEVERDI:**

Markedsverdi (normal salgverdi)	22 007 200.-
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	.-
Estimert pris på gjenstående arbeid:	13 979 890.-

Heggedal, den 12/06/2024

Kim-Andre Lotterud

**OPPSUMMERING AV EIENDOMMEN:**

Mogata 16 A er en boligblokk fra 1959 som ligger på Sagene i Oslo. Område er svært attraktivt. Sentralt med god tilgang til offentlig transport. Fra eiendommen har man umiddelbar nærhet til mange servicetilbud, gode kollektivmuligheter, samt store grøntområder. Dette gjelder også skole og barnehage.

**MARKEDSVURDERING:**

Ved verdsettelse er det lagt vekt på eiendommens beliggenhet, areal, standard og fasilitetene rundt området, samt markedskunnskap om området. Det er sammenlignet forventet markedsverdi for leilighetene ferdig oppsatt, med andre leiligheter i området som er solgt tidligere.

Markedsverdi er vurdert ut fra oversendte dokumenter med følgende arealer:

Leilighet A: 110 m<sup>2</sup>

Leilighet B: 90 m<sup>2</sup>

Markedsverdi leilighet A: 12 103 960,-

Markedsverdi leilighet B: 9 903 240,-

**DOKUMENTKONTROLL:**

Oppdragsgivers opplysninger Fremlagte tegninger Seeendom.no Eiendomsverdi.no

**EIENDOMSDATA:**

Rekvirent:	Geir Røvde Johansen
Tilstede ved befaringen:	Geir Røvde Johansen, Kim-Andre Lotterud
Hjemmelsovergang:	Ikke relevant.
Bebyggelsen:	Leilighetene ligger i område med flere boliger som en del av sameiet i Mogata 16 A.
Betegnelse:	Ikke relevant.
Om tomten:	Pent opparbeidet tomt. Kombinasjon mellom asfalterte og grøntarealer. Det gjøres arbeider med utomhus for å tilfredsstille krav til blant annet biloppstillingsplasser for de nye leilighetene.
Konsesjonsplikt:	Nei
Regulering:	Annet (flere borettslagsleiligheter)
Kommuneplan:	Tiltaket er søkt og det er gitt rammetillatelse på det aktuelle tiltaket.
Vann:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig vei
Avløp:	Offentlig
Forkjøpsrett:	Ikke relevant.
Hefelser:	Ikke relevant.
Servitutter:	Ikke relevant.

**MATRIKKELDATA:**

Matrikkeldata:	Gnr:221 ,Bnr: 173
Hjemmelshaver:	Geir Røvde Johansen
Tomtestørrelse:	2 648 m <sup>2</sup>
Eiet/Festet tomt:	Eiet

**KILDER/VEDLEGG:**

Kilder:	Fremlagte dokumenter fra oppdragsgiver. Seeindom.no Eiendomsverdi.no
Vedlegg:	Vedlegg 1 - Estimert Mogata 16 A . Etablering to stk leiligheter

**ANDRE FORHOLD:**

Ligningsverdi:	Ukjent
Forsikringsforhold:	Ukjent

## AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som optas av yttervegger.

### Måleverdige arealer:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må ha gangbart gulv og være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

### Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

### P-ROM og S-ROM

Denne rapporten angir arealet av P-ROM, samt betegnelser på både P-ROM og S-ROM.

## AREAL:

Etasje:	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>	Total BRA m <sup>2</sup>	Total BTA m <sup>2</sup>
Leilighet A	110	0	110	132
Leilighet B	90	0	90	108
Sum bygning	200	0	200	240

## ANVENDELSE:

P-ROM: Leilighet A: Stue/kjøkken, soverom 1, bad 1, omkleddingsrom, bad 2, soverom 2, soverom 3.

Leilighet B: Stue/kjøkken, soverom 1, bad ,soverom 2, soverom 3.

S-ROM: Ingen S-rom.

## GARASJE/UTHUS:

Det etableres biloppstillingsplasser for de nye leilighetene utenfor. Det gjøres arbeider med utomhus for å realisere nye parkeringsplasser.

## **KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD:**

### **INNVENDIGE DØRER:**

Nye innvendige dører av normalt god standard.

### **INNVENDIGE GULVFLATER:**

Gulv og listverk leveres med normalt god standard.

### **INNVENDIGE VEGGFLATER:**

Vegger og gerikter leveres med normalt god standard.

### **INNVENDIGE HIMLINGER:**

Himlinger og taklister leveres med normalt god standard.



## **KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD (Forts):**

### **INNVENDIGE TRAPPER:**

Ikke aktuelt. Eksisterende trapper for tilkomst til leilighetene.

### **KJØKKENINNREDNING:**

Kjøkken leveres av normalt god standard.

### **BAD OG SANITÆRUTSTYR:**

Bad og sanitærutstyr leveres av normalt god standard.

### **OPPVARMING, GENERELT:**

Elektrisk oppvarming og oppvarming fra ildsted. Tilkobles eksisterende pipeløp.

### **ELKRAFT, GENERELT:**

Nytt elektrisk anlegg komplett i de nye leilighetene.

### **ALARM OG/ELLER ANDRE SIGNALER:**

Leveres iht lovpålagte krav.

## **KONSTRUKSJONER OG UTVENDIGE FORHOLD:**

### **GRUNNFORHOLD OG FUNDAMENT:**

Eksisterende grunn og fundament. Berøres ikke av prosjektet.

### **YTTERVEGGER:**

Eksisterende yttervegger. Tilpasninger i yttervegger som gjenmuringer eksempelvis gjøres i tråd med byantikvarens retningslinjer.

### **TAKKONSTRUKSJON:**

Eksisterende takkonstruksjon. Berøres ikke av prosjektet.

### **VINDUER OG YTTERDØRER:**

Etableres nye vinduer og dører i tråd med byantikvarens retningslinjer.

### **BALKONGER, VERANDAER, TERRASSER, ETC.:**

Etableres nye terrasser i tilknytning til boligene.

### **ETASJESKILLERE:**

Eksisterende etasjeskillere av støpt betong.

### **ANNET:**

## VERDIBEREGNING:

### TEKNISK VERDI (Bygninger):

Normale byggekostander (som nybygg):	13 979 890.-
Fradrag ( <i>alder, utidsmessighet, mangler, svekkelser, etc.</i> ):	- 0.-
<b>Teknisk verdi:</b>	<b>= 13 979 890.-</b>

Normale byggekostander (Garasje/uthus):	0.-
Fradrag ( <i>Garasje/uthus</i> ):	- 0.-
<b>Teknisk verdi (Garasje/uthus):</b>	<b>= 0.-</b>

Normal tomteverdi: .-

**Sum teknisk verdi: = 13 979 890.-**

### MARKEDS- OG LÅNEVERDI:

Markedsverdi (normal salgsverdi):	22 007 200.-
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	-

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 4.11.24 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 8.11.24

Selskapsnummer: 177 Selskapsnavn: MOGATEN BORETTSLAG

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

Geir Røvde Johansen velges til møteleder.

For

Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

Camilla Nilsen og Rikke Bækkevold velges som protokollvitner.

For

Mot

#### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

For

Mot

**Sak 4 Bygging av nye leiligheter i Mogata 16, med tilhørende uteområder og sykkelbod.**

Generalforsamlingen vedtar forslaget om opprettelse av nye andeler slik det er beskrevet over.

For

Mot



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for MOGATEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948472813

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 4. november kl. 09:00 til 8. november kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 60.

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak:

Geir Røvde Johansen velges til møteleder.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 52

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

### Forslag til vedtak:

Camilla Nilsen og Rikke Bækkevold velges som protokollvitner.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 53

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 6

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: 53

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Bygging av nye leiligheter i Mogata 16, med tilhørende uteområder og sykkelbod.

For å fatte gyldig vedtak om salg av fellesareal hvor det skal opprettes ny(e) andel(er), kreves det at vedtaket oppfyller lovens formkrav, samt samtykke fra generalforsamlingen med 2/3 flertall iht. borettslagsloven § 8-9(2) og (3).

#### INFORMASJON:

Etter at et opprinnelig postkontor i Mogata 16 (heretter M16, M12 eller M18) ble lagt ned på 1990-tallet (?) har lokalene blitt leid ut til ulike virksomheter. Fra 2015 har lokalene vært leid ut til 3S Eiendoms Invest AS, og de brukes idag til lager og kontor. Det er lagret mye møbler, inventar, diverse materialer og verktøy i næringslokalet, noe som kan ha et stort energipotensiale ved en eventuell brann. Borettslaget fikk i 2016 et brev fra Brann- og Redningsetaten om mulig ulovlig bruk av lokalene, da det ikke var søkt om bruksendring fra kontor til lager. På denne bakgrunn, og fordi lokalene er nedslitte og trenger oppussing, igangsatte styret et arbeid med planer om ombygging av lokalene til to nye leiligheter. I ekstraordinær generalforsamling i 2022 ble det vedtatt at det skulle søkes om rammetillatelse for ombygging av næringslokalet i M16 til boliger, og det skulle bygges ny sykkel- og avfallsbod utenfor M16 og M18. Arkitektkontoret Lene Frank AS har bistått med utvikling av prosjektet og har stått som ansvarlig søker, og Multiconsult AS har i tillegg bistått i utarbeidelse av ytelsesbeskrivelse for elektro- og VVS arbeider. Det ble sendt inn søknad om bygging av disse to leilighetene den 12. januar 2023, og rammetillatelse ble gitt den 21. september 2023, etter over 8 måneders behandlingstid, i stedet for ca. 3 måneder som er normen.

Planene går ut på å bygge to nye leiligheter, der den ene leiligheten er på ca. 90 kvm med inngang fra M16 B, og den andre leiligheten er på ca. 110 kvm og har inngang fra M16 A. Leilighetene får kjellerboder i det gamle strykerommet i vaskekjelleren. Det knytter seg noen vilkår til rammetillatelsen, blant annet til utvidelse og tilrettelegging for varierte aktiviteter for alle aldersgrupper på uteområdet. Det er også satt krav til plassering og størrelse av gjesteparkeringen mellom M12 og M16. Her reduseres antall gjesteparkeringsplasser til 2 plasser, men samtidig frigjøres to p-plasser utenfor enden av M16, som disponeres av leietagerne idag. Et annet vilkår i rammetillatelsen, er etablering av et antall nye sykkelparkeringsplasser.

Presentasjonen av planene ble fremlagt i beboermøtet 6. mai 2024, og i innkallingen til ekstraordinær generalforsamling (EGF) den 17. juni 2024. Ved avstemningen i sistnevnte møte, fikk ikke planen det nødvendige 2/3 flertall for å kunne igangsettes. Innspillene fra EGF, dreide seg om utforming av utomhusområdet, med antall og plassering av lekeapparater og sykkelboder. På denne bakgrunn ble det sendt inn en endringssøknad til Plan og Bygningsetaten, der man fjernet flere lekeapparater, en sandkasse og en ekstra inngang til grøntområdet mellom M12 og M16. Videre er antall sykkelparkeringsplasser i boden ved M16 og M18 redusert fra 64 til 32 plasser, slik at denne boden blir mindre, og i større avstand fra M18 enn i opprinnelige planer. Planene om en ekstra sykkelbod på grøntområdet mellom M12 og M16 er tatt ut, på bakgrunn av ønsket om å beholde et løvtre på dette området.

I juni 2024 fikk styret en revidert forhåndstakst for utbygging av de to nye leilighetene i M16, som antyder en utbyggingskostnad på ca. kr 14 mill. inkl. mva. Sykkelboden kommer i tillegg, men til dette kan man få ca. kr 120.000,- i tilskudd fra OBOS miljøkonto. Forhåndstaksten anslår en mulig salgsinntekt på ca. kr 22 mill. for de to nye leilighetene, noe som vil gi borettslaget en gevinst på ca. 8 mill. som kan brukes til annet vedlikehold. Eksempelvis vil dette langt på vei kunne dekke kostanden ved den planlagte utskiftingen av vinduer og balkongdører i borettslaget. Gevinsten ved et slikt salg vil være skattepliktig med 22 %, etter fradrag for kostnader til prosjektutvikling, prosjektledelse og andre bikostnader.

Lokal meglers vurdering er at området "skriker" etter store familieleiligheter og at det bør være gode muligheter til å selge disse med god fortjeneste på boligmarkedet.

De fremtidige leilighetenes areal er henholdsvis ca. 90 kvm. og ca. 110 kvm. Etter ombyggingen vil leiligheten på 90 kvm for få andels nr. 77 og leilighetsnummer 1011. Leiligheten på 110 kvm vil få andels nr. 78 og



leilighetsnummer 1013. For å beregne felleskostnader for disse leilighetene er det tatt utgangspunkt i en nærliggende leilighet (leil nr. 1012). Størrelsen på innskuddet og felleskostnader fastsettes ut fra dette, slik:

a. De nye andelene utstedes med de samme rettigheter og forpliktelser som er knyttet til andre andeler.

b. Disse blir andel nr. 77 og 78 pålydende kr 100 hver, og samlet andelskapital blir oppskrevet med dette beløpet til kr 7 800,-.

c. Det utstedes også innskuddsbevis knyttet til leiligheten, pålydende kr. 12 100 for andels nr. 77 og kr. 14 800 for andel 78.

d. Felleskostnadene for hver måned skal utgjøre samme beløp pr. kvadratmeter som andre leiligheter med ca. lik beliggenhet i borettslaget. Felleskostnadene fastsettes derfor iht. dette og estimeres til å utgjøre kr. 4 714 for andels nr. 77 og 5 762 for andels nr. 78. Andelene er ansvarlig for en forholdsmessig andel av borettslagets fellesgjeld. Den er estimert til å utgjøre for andel nr 77 kr. 95 274,- og for andel nr 78 kr. 116 455,-

e. Boligene vil få tildelt egne H-nummer.

f. Fellesobligasjonen for innskuddene skal oppskrives med kr 26 900,-. Det gjøres forbehold om at det kan bli gjort endringer av tallene over, før ferdigstilling av leilighetene. Fellesgjelden til alle andelene i borettslaget vil, når leilighetene er ferdigstilt, bli omfordelt.

#### **FORSLAG TIL VEDTAK:**

\*Generalforsamlingen gir tilslutning til at det opprettes to nye boenheter i lokalene til det gamle postkontoret i Mogata 16 (objekt nr. 30001).

\*Styret i Mogaten borettslag gis fullmakt til å innhente pristilbud, søke om byggelån og inngå avtaler om utbygging og salg av de to nye leilighetene i Mogata 16.

\*Uteområdene ved Mogata 12, 16 og 18 opparbeides i henhold til utomhusplan datert 27. september 2024, med bygging av ny sykkel- og avfallsbod ved Mogata 16 og 18.

\*Styret i Mogaten borettslag gis fullmakt til å si opp dagens leieavtale med 3S Eiendoms Invest AS, for leie av næringslokalet i Mogata 16. Leieavtalen sies da opp fra 30. november 2024. Oppsigelsestiden er på 3 mnd.

#### **Styrets innstilling**

Styrets innstilling er å vedta forslaget slik det er beskrevet over.

##### **Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen vedtar forslaget om opprettelse av nye andeler slik det er beskrevet over.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 45

Antall stemmer mot vedtaket: 11

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Mogata 8B  
0464 OSLO  
Gnr./Bnr.: 221/173  
Andelsnr. : 20  
Oslo kommune

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 60 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 60 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 04.11.2024

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Hans-Kristian Brekkås

Mobil: 95440878

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	04.11.2024
Referansenummer	15064194
Meglerforetakets oppdragsnummer	15-24-0277
Hjemmelshaver/selger	Camilla Nilsen
Bygningssakkyndig inspektør	Hans-Kristian Brekkås
Tilstede på befaringen	Camilla Nilsen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	8 °C
Rapportdato	07.11.2024 17:17

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Mogata 8B
Postnummer/sted	0464 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	221/173
Andelsnr.	20
Borettslag / Sameie	Mogaten Borettslag
Tomt	Eiet tomt: 2975 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1958		

## Byggemåte

Leilighet tilhørende Mogaten borettslag beliggende i bydel Sagene, Oslo kommune. Borettslaget består av tomt opparbeidet med blant annet gressplen, trær, prydbukser og diverse beplantning.

Boligbygg over 4 etasjer. Grunnmur, skillende dekker og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Utvendige fasader forblendet med pusset mur. Flatt yttertak som er utvendig tekket med papp/membran (ikke besiktiget). Leiligheten har slett entredør med brannklasse B30 og lydklasse 40 dB. Vinduer med rammer/karmer av tre, og tre-lags glass fra 1986. Balkongdør med rammer/karmer av tre, og tre-lags glass fra 1986. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

Leilighet beliggende i byggets 2. etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg. Leilighet består av entre, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og bod.

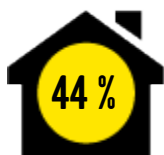
Utgang fra stue til balkong på 4 m<sup>2</sup>.

Leiligheten disponerer tre kjellerboder på 2 m<sup>2</sup>.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Ventilasjon	8	
		Vannrør	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
	Kjøkken		Ventilasjon	9
		Vannrør	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	9	
Etasjeskiller - 2. Etasje		Skjevhetmåling	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Dører og vinduer		Vinduer	11	
		Dører	11	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringsstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

# Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	54			54	
	Entre, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og bod				
Kjeller		6		6	
		3 Kjellerboder			
SUM	54	6		60	
<b>Total bruksareal: 60 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Utgang fra stue til balkong på 4 m<sup>2</sup>.

Leiligheten disponerer tre kjellerboder på 2 m<sup>2</sup>.

Leiligheten inneholder 54 m<sup>2</sup> P-ROM og 2 m<sup>2</sup> S-ROM.





# Rapport

## Våtrom - Bad

Bad fra 2007.  
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.  
Nedsenket himling med downlights.  
Vegghengt servant med ett-greps armatur.  
Speil med overlys.  
Dusjhjørne med dør.  
Vegghengt dusjarmatur.  
Vegghengt toalett.  
Vannrør av typen rør-i-rør.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Naturlig avtrekksventil i himling.  
Opplegg for vaskemaskin.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det

 TG 2	Ventilasjon	Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. Mekanisk avtrekk må etableres.
	Vannrør	Vannrør i våtrom er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sisterner er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
	Overflater vegger	Det er stedvis riss/sprekker i flisfuger. Kan skyldes uttetheter i tettesjikt. Skade bør utbedres.  Elastiske flisfuger har stedvis manglende vedheft. Fuger bør fornyes.  Det registreres bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag.  Det er riss/sprekker i veggfliser ved armatur. Skade bør utbedres.
	Overflater gulv	Det er riss/sprekk i gulvflis ved toalett. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
	Fallforhold (gulv)	Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 10 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
 TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.


# Kjøkken

---

Åpen kjøkkenløsning.  
Innredningen er fra 2016 med slette fronter.  
Benkeplate av laminat.  
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.  
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.  
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.  
Vegghengt ventilator.  
Vannrør av typen rør-i-rør.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Gulvflater belagt med parkett.  
Vegg og himlingsflater i malte flater.  
Glassplate montert mellom kjøkkenbenk og overskap bak platetopp.

## TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Innredning

 TG 2	Ventilasjon	Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

# Øvrige rom

---

Gulvflater belagt med parkett.  
Vegg- og himlingsflater i malte flater.  
Glatte innerdører.  
Naturlig ventilasjon via ventiler.  
Elektrisk oppvarming.  
Peisovn i stue.

## TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 TG 2	Overflater gulv	Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
---	-----------------	--


# Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

---

Skorstein fra byggeår (ukjent eventuelle oppgraderings historikk). Vedovn I stue.

## TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Ildsteder inne i boligen

 TG 2	Skorsteiner inne i boligen	TG2 er satt grunnet alder for skorstein.
---	----------------------------	--

## Etasjeskiller - 2. Etasje

Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles det i 2 rom og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: stue/kjøkken og soverom 2.



TG 2

Skjevhetsmåling

Det er noen merkbare skjevheter.

Høydeforskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble på tilfeldige plasser oppmålt til: 21 mm i stue/kjøkken og 12 mm på soverom 2.

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Hovedstoppekran er plassert i inspeksjonsluke på bad. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Avløpsrør av plast. Ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer samt avtrekk på bad. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Varmtvannsbereder på ca 116 liter fra 2016 plassert i bod.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)



TGIU

Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

## Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige plasser oppmålt til: 2,25 meter på bad. 2,45 meter til 2,49 meter i resten av leiligheten.

## Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent

Foreligger det ertilsynrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang. Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget


Som følger av manglende samsvareklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

# Brann

---


Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere

## Dører og vinduer

---


Slett entredør med brannklasse B30 og lydklasse 40 dB. Vinduer med rammer/karmer av tre, og tre-lags glass fra 1986. Balkongdør med rammer/karmer av tre, og tre-lags glass fra 1986.

 <b>TG 2</b>	Vinduer	Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
	Dører	Balkongdør er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dør hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

## Balkonger, terrasser, veranda etc

---

Utgang fra stue til balkong på 4 m<sup>2</sup>. Balkong belagt med plastheller. Rekkverk av betong. Rekkverkhøyden er målt til 104 cm.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt faktura vedrørende Ringside rørleggerbedrift datert 31.07.2023.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 25.01.2019, arbeidene gjelder utvidelse. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 06.12.2019, arbeidene gjelder utvidelse. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 09.01.2021, arbeidene gjelder utvidelse.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 03.11.2024.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsnivå betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært kompleks og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningsfagkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningsfagkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



*Kommentar - [Hovedsluk ]*



*Kommentar - [Hjelpesluk ]*



*Beskrivelse - [Sikringskap ]*

# Vedtekter

for Mogaten borettslag org nr. 948472813

vedtatt på ordinær generalforsamling den 22.05.2006

Endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 27.05.2013, 14.04.2021

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Mogaten borettslag 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.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets 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 leid og som blir leid 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 tilsammen 4 andeler.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til 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) Nekter 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 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.

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

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

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

(7) 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.

## **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 utskiftning 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 karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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.

### **5-2 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 unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

### **5-3 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 en 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 besluttes 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 tre andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 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 punkt 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 framtrædende 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 besluttes 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.

# HUSORDENSREGLER for MOGATEN BORETTSLAG

Vedtatt 10.06.2003

## Ytre Orden

- Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, felles kjeller og oppholdsrom, må ikke opptas med gjenstander, tilhørende beboerne; det være seg kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner og lignende.  
Sykler settes på anvist sted.  
Det er mulig å plassere sykler og barnevogn under trappen i underetasjen dersom disse ikke hindrer tilgang kjellerinngang eller rømningsveier.
- Enhver forurensing av gårdsplassen, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt avfall/søppel skal legges i dertil bestemte beholdere.
- Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.v. må kun foregå på anvist plass.
- Det er forbudt å plassere plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å sette opp skilter, antenner eller lignende uten styrets godkjenning.
- Åpen ild eller grilling med kull er ikke tillatt på balkongene.
- Ballspill mot vegg eller av voldsom art er ikke tillatt på borettslagets eiendom.

## Felles orden

- Felles inngangsdører skal holdes låst.
- Fellesrom som vaske- og tørkerom benyttes etter egne bestemmelser (ref. eget regelverk for vaskeriet).
- Tap av nøkler skal meldes til styret. Den enkelte må selv bekoste nye nøkler.

## Indre orden

- Det skal være ro i leiligheten og ellers i borettslaget mellom 23.00 og 07.00. Det er derfor forbudt med musikk (egen og gjennom anlegget), arbeid og annen støyende aktivitet. Bruk av borremaskin/drill og annet støyende arbeid skal avsluttes innen kl. 20.00. Fester bør varsles nærmeste beboere.

Beboer er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, fremleier eller andre denne har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sagene & Bjølsen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	15240277
Adresse	Mogata 8B		
Postnr.	0464	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	6år
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	OBOS Forsikring	Polise/avtalensr	
Selger 1 Fornavn	Camilla	Etternavn	Nilsen
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		

## 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 2024: Sprekk i avløpsrør. Utbedret via forsikrings selskapet til borettslaget. Dokumentasjon foreligger  
 2023: Rennende toalett. Utbedret av Ringside Rørleggerbedrift AS. Kvittering foreligger  
 Oppdaget nylig en liten sprekk i flis bak blandebatteriet i dusjen

#### 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 Se punkt 1. Ringside Rørleggerbedrift AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: 2007: Modernisering av bad med utskiftning av sluk gjort i regi av tidligere eier. Kvittering på arbeid foreligger

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Firmanavn Ringside Rørleggerbedrift AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: 2007: Modernisering av bad med utskiftning av sluk gjort i regi tidligere eier. Kvittering på arbeid foreligger

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja

Kommentar Kvittering på arbeid foreligger

#### 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 I forbindelse med kraftig nedbør i 2019 ble det en vannlekkasje i rør under kjøkkenvasken. Utbedret via forsikrings selskapet til borettslaget. Dokumentasjon foreligger. Det ble i montert tilbakeslagsventil i denne forbindelsen

#### 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 Varme & Bad VVS Service Partner AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: 2016: Flyttet kjøkken, etablert nytt kjøkken i stue og etablert soverom der hvor kjøkkenet var. Kvittering på arbeid foreligger fra forrige eier

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 Noen kan oppleve dårlig trekk, men ikke vært et problem for meg. Bruker peisovnen jevnlig. Ble montert nytt beslag til pipe, på taket i regi av borettslaget i april 2022.
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 Bravida AS  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:  
1) Fått lagt opp flere stikkontakter inne + stikkontakt ute på balkong + skiftet dimmere til LED. Dokumentasjon foreligger  
2) Byttet ut gamle taklamper med nye lamper. Egeninnsats
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja Kommentar Har samsvarserklæring på arbeid jeg har fått utført av Bravida AS
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, tømmerarbeid 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 Borettslaget vurderer å pusse opp et gammelt næringslokale til 2 leiligheter. Det skal være en ekstraordinær generalforsamling med digital avstemming over forslaget. Det vil i så fall bli en endring i uteområdet til Mogata 12 og 16, men vil ikke berøre Mogata 8 direkte.

**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 se punkt 3.

**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 Borettslaget planlegger bytte ut vinduer + balkongdører som vil medføre en økt felleskostnad, men dersom det blir laget 2 nye leiligheter vil fortjeneste ved salg av disse gi lavere kostnad knyttet til vindu- og balkongdør skiftet.

**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

**29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre 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 forsikringselskapet, 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 næringsseiendom
  - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet 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 prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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

Æ

# 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 budforhøvelser 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 / budforhøvelser 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 budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600008948/vfttirwvco>  
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 avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



# 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](http://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](http://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 salgssopplysninger, 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	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://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](http://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 salgssoppgaven, 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 TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER** slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR:** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER:** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer monteret i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er monteret.

**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.

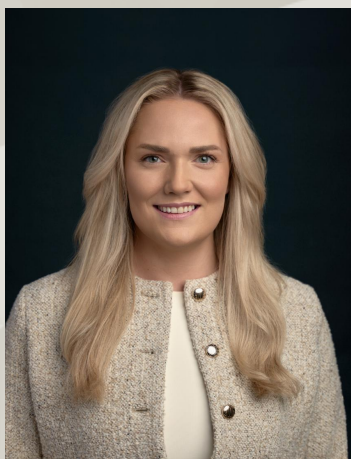
**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**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



## Ane Line Plassen Nordbak

EIENDOMSMEGLER | PARTNER

99 23 16 30

[aln@eie.no](mailto:aln@eie.no)

EIE Ullevål & Sagene

# Premium rådgivning

**EIE Ullevål & Sagene** er spesialisert på Ullevål og Sagene i Oslo med høy lokal kunnskap.

Vi i EIE Ullevål & Sagene kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi har spesielt fokus på interiør og tilrettelegging av boligen, og får mye oppmerksomhet for hvordan vi fremstiller hjemmene vi er så heldige å få forvalte. Vi sørger for at du oppnår det beste resultatet!

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 verddivurdering 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](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning 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. Verdiovurdering 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.



# 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](http://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](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)