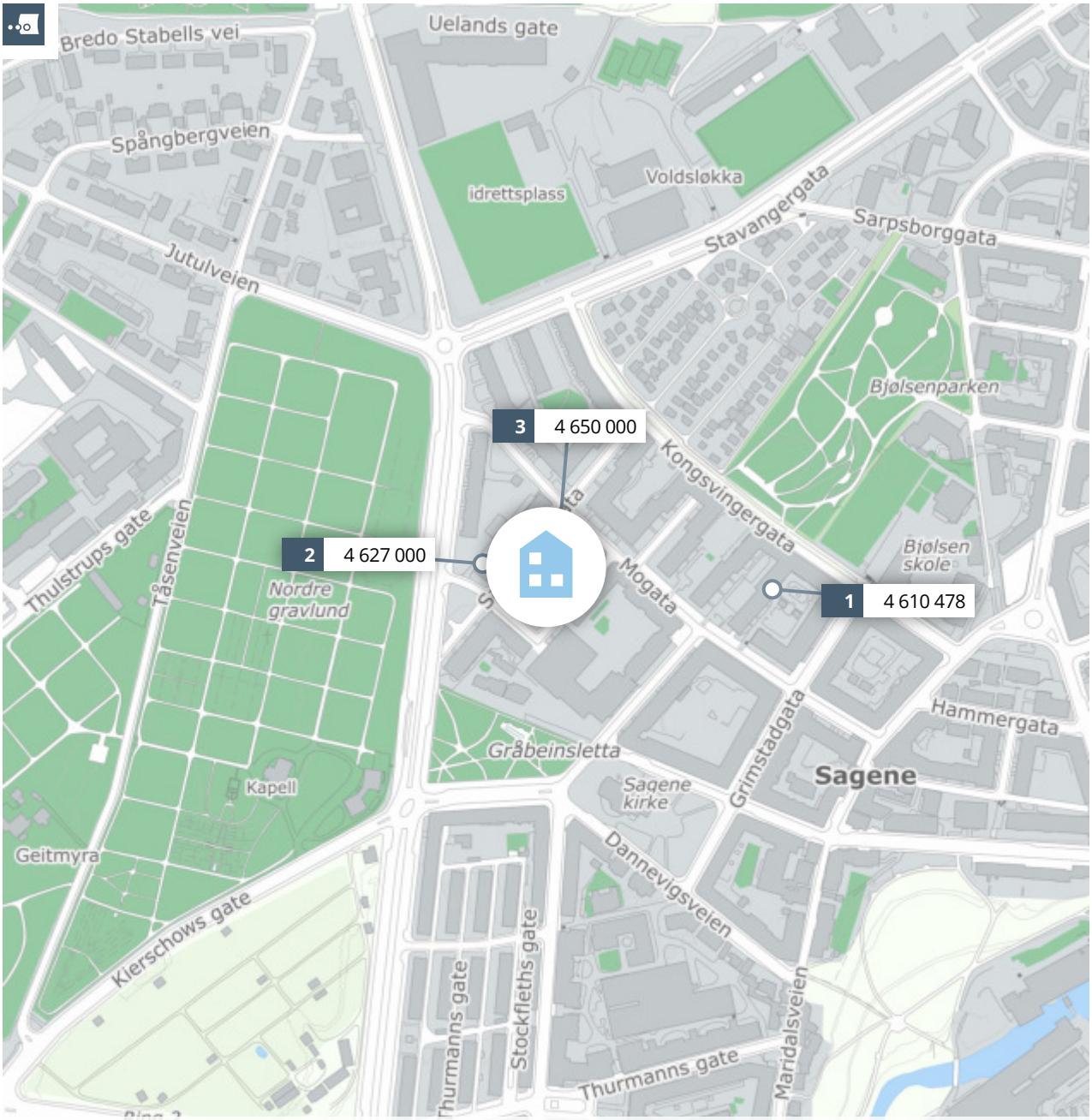
SANDEFJORDGATA 3C

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Report
Egenerklæringsskjema (signert)
Meglerbrev
Husordensregler
Protokoll
Protokoll
Protokoll
Vedtekter
Årsberetning
Sandefjordgata 3 - Rehab 81 våtrom - Ferdigattest - 2007
Sandefjordgata 3A-F - Utskifting balkonger - Ferdigattest - 1994
Sandefjordgata 3A-F - Utskifting vinduer - Ferdigattest - 1987
Sandefjordgata 3A-F - Våningshus - Exdok (uattestert) - 1936
Festekontrakt
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

SANDEFJORDGATA 3 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Horisont den 15.10.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Espen Tønsaker Aas.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sandefjordgata 3 C, 0464 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1939

GNR 221 BNR 180 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SAGENE RODE 2

Verdivurdert til

4 200 000

148 665	4 348 665	120 796
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	36 m²
BRA	36 m²
Byggeår	1939

Fellesutgifter	3 635
Formue	12 715
Soverom	1
Etasje	3

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

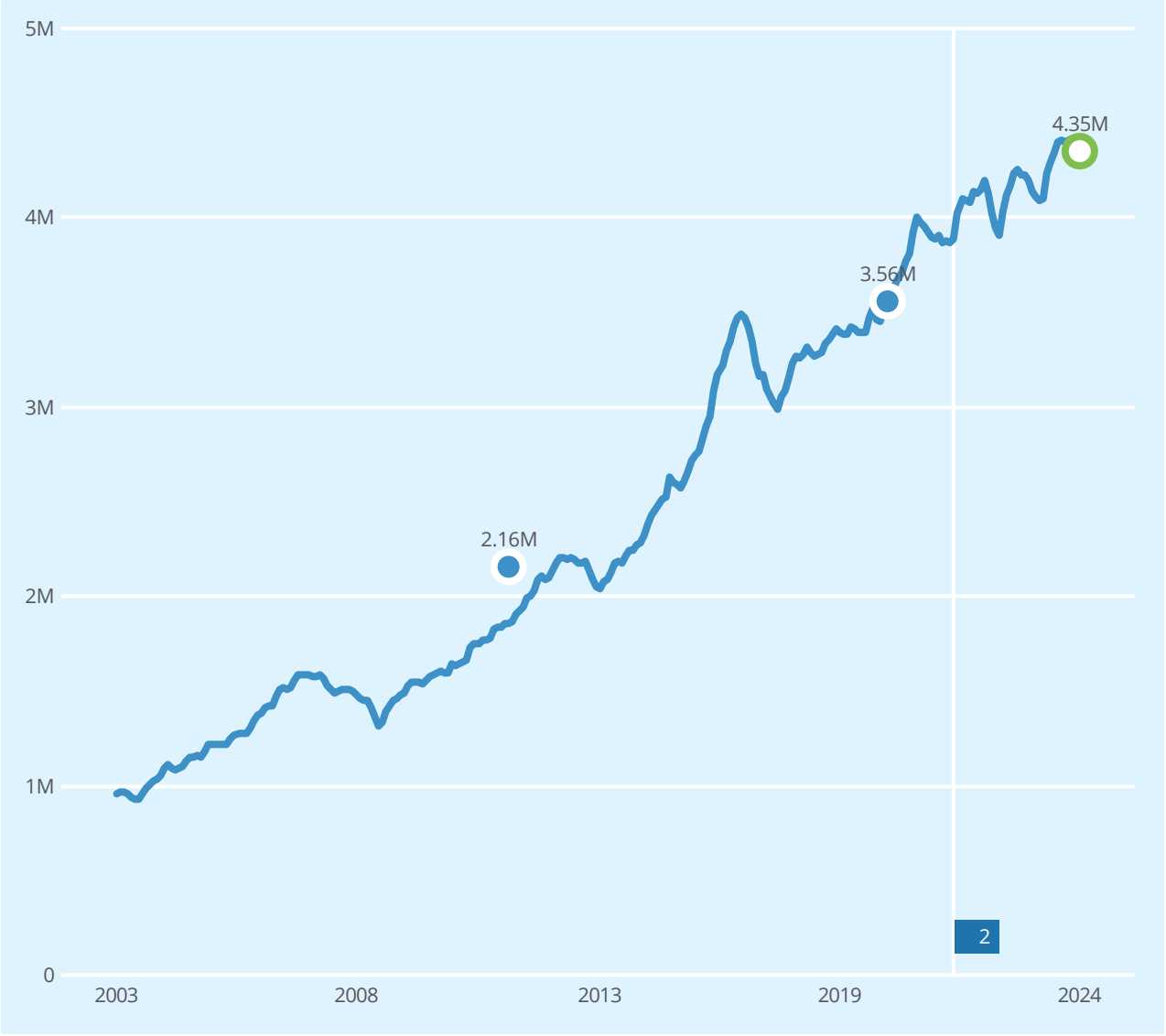
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kongsvingergata 9 E 38 m² 1934 3. etg 1 sov	16.06.2024	4 190 000	**4 500 000**	110 478	4 610 478	**121 328**
2 Sandefjordgata 2 A 37 m² 1938 4. etg 1 sov	28.07.2023	4 190 000	**4 500 000**	127 000	4 627 000	**125 054**
3 Sandefjordgata 3 D 37 m² 1940 2. etg 1 sov	27.06.2024	4 225 000	**4 500 000**	150 000	4 650 000	**125 676**

En pen leilighet på populære Sagene. Leiligheten ligger fritt og usjenert til i 3. etasje. Praktisk planløsning. Leiligheten har en gjennomgående meget god standard og oppleves som luftig. Leiligheten er beliggende sentralt på Sagene, kort avstand til kollektivtrafikk og med gangavstand til Nydalen. Her har du kort vei til "alt" du trenger. Må ses!

Kort om boligen:
- Attraktiv/populær beliggenhet
- Bad 2007 bygget av brl.
- Meget pent kjøkken med integrerte hvitevarer
- God planløsning
- God takhøyde
- Soverom med skap bygget av møbelsnekker.
- Varmtvann/ fyring inkl i felleskost
- To boder
- Ingen forkjøpsrett
- Perfekt førstegangskjøp
- Kort vei til butikker, grøntarealer og kollektivtransport

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

2 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.06.2020	29.06.2020	20.08.2020	3 290 000	3 450 000	107 000	3 557 000	3
18.11.2011	28.11.2011	17.02.2012	1 680 000	2 040 000	119 774	2 159 774	
12.05.2006	12.05.2006		-	1 385 000	0	1 385 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. fellesgjeld

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i SAGENE RODE 2 grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

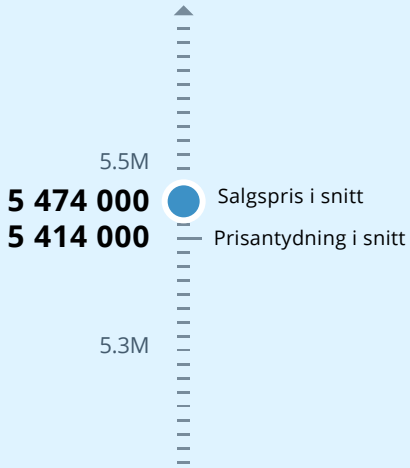


Annonsene har i snitt ligget ute i

5
dager

Leiligheter solgt i SAGENE RODE 2 grunnkrets siste 6 mnd

12
leiligheter solgt

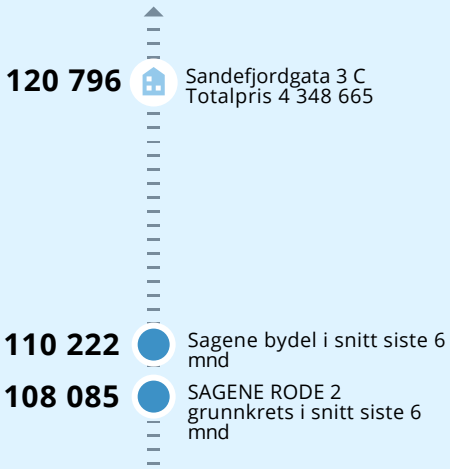


Solgt i snitt i løpet av

26
dager

for 1.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



REPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Sandefjordgata 3 C, 0464 OSLO
OSLO kommune
gnr. 221, bnr. 180
Andelsnummer 26

Sum areal alle bygg: BRA: 39 m² BRA-i: 36 m²

Sandefjordgata 3 C- Lnr 308- 18477-24124
3. Etasje



Befaringsdato: 24.09.2024 **Rapportdato:** 01.10.2024 **Oppdragsnr.:** 18477-24124 **Referansenummer:** VG1499

Autorisert foretak: Takstmann Kjetil Nilsen AS **Vår ref:** Espen T. Aas

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Kjetil Nilsen
Uavhengig Takstingeniør
kjetil@takstpartner.no
959 30 920

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstmann Kjetil Nilsen AS
Bekkinga 172
1481 HAGAN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Takstmann Kjetil Nilsen AS
Bekkinga 172
1481 HAGAN

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av leilighet nr 308 i Sandefjordgata 3 Borettslag

Leilighet beliggende i blokkens 3. etasje, bestående av entre, soverom, stue med åpen kjøkkenløsning og bad.
Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Laminat på gulvene og malte flater/strie på veggene.
Badet er flislagt på gulv og vegger og er oppusset i perioden 2006/07 i regi av borettslaget.
Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Det må alltids påregnes noe oppgraderinger/ overflatebehandlinger ved kjøp av brukt bolig.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie/borettslag med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Rombetegnelser tar ikke hensyn til om rom er godkjent hos Plan og bygningsetaten iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling à 2015, "Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P -ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Godkjente plantegninger er innhentet av megler og oversendt. Dagens planløsning kontrolleres opp imot mottatte plantegninger. Det er ikke kontrollert om tegninger er iht. byggesak, eller grunnlag for en evt. brukstillatelse/ferdigattest. Dette begrunnes med at eldre byggesaker kan strekke seg over flere år med et stort antall dokumenter som vil være vanskelig og sette seg inn i.

Rombetegnelser i rapporten er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

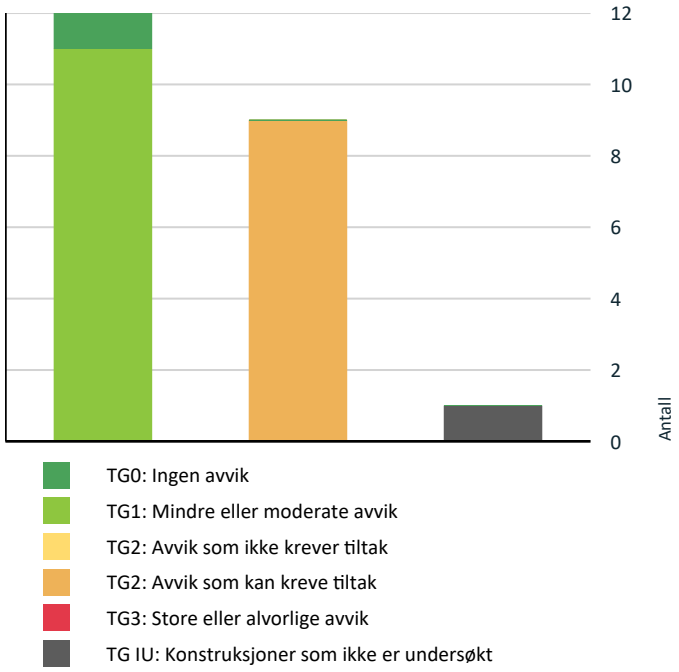
Dagens rominndeling avviker fra opprinnelige byggtekniske tegninger. Kjøkkenet er flyttet inn i stue. Opprinnelig kjøkken blir i dag benyttet som soverom.

I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se opprinnelige byggetegninger for endringer.

Takstmann Kjetil Nilsen AS
Bekkinga 172
1481 HAGAN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke kommer frem i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.
Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt.

Det er utført enkle fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktindikatoren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom.
Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner men antas å være utført ihht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuelle observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv.

De reguleringsmessige forhold, samt pantattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.

Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Våtrom > 3 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side

Takstmann Kjetil Nilsen AS
Bekkinga 172
1481 HAGAN

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 3 Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > 3 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Andre installasjoner**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side

Takstmann Kjetil Nilsen AS
Bekkinga 172
1481 HAGAN

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1939

Kommentar
Iflg. EDR (Norsk Eiendomsinformasjon)

Tilbygg / modernisering

Modernisering

2014 – Skiftet vinduer (borettslagets regi). Palmgren AS
2020 – Reparasjon Lekk vask. Monsen VVS
2022 – Montert ny pumpe kjøkken + waterguard. Bjølsen Rør AS
2023 – Installert plassbygd skap soverom. Elen Møbelstudio/Brudevold elektro (elmontering av led lysstripe og to doble stikk
2024 – Installert dusjdører av glass våtrom. Ringside rørleggerbedrift

Utover dette, enkelte stikk, dimmere i perioden 2020-2024.
2022 – Spotter og dimmer bad. Brudevold Elektro
2022 – Skifte av stikk soverom iht. El-tilsyn. Elvia – Brudevold Elektro

Info gitt av eier.

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Hovedkonstruksjon i mur/betong. Fasade er utvendig forblendet med spekket teglstein. Bærende konstruksjon fundamentert på antatt faste/stabile masser. Valmet tak i trekonstruksjon, utvendig tekket med antatt takplater.
Ikke befart.

Betongsåle/grunnmur fundamentert til antatt fast masse og drenering trolig fra byggeår. Såle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet utover eventuelle visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Dreneringsforhold er ikke kjent for takstmannen og ikke kontrollert videre.

Adkomst til leiligheten via felles trapperom.

Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.
Kjøper må forøvrig sette seg inn borettslagets/sameiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold.
Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets/sameiets bygningsmasse.

Varme og lydisolering er forutsatt utført i hh til byggeårets normer og krav. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Stamme fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget/konstruksjonen.

Bygningsdelene er gitt TG ut fra generelle vurderinger og vurdering av levetider på bygningselement. En del bygningselement kan ha generelle levetider helt ned til 15 år (f.eks VVB og andre elektriske komponenter), mens andre bygningsdeler kan ha tilnærmet ubegrenset levetid. TG er satt ut fra en generell vurdering med ønske om å opplyse en kjøper om at det til stadighet må påregnes utbedringer og vedlikehold av en brukt eiendom. Jo eldre en bygning er, jo større tiltak må påregnes (jmf. også innledende tekst i dette dokumentet som forklare mer om TG / tilstandsgrad).

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

Da dette er et borettslag med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold

TG 1 Vinduer

Takstmann Kjetil Nilsen AS
Bekkinga 172
1481 HAGAN

Tilstandsrapport

Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2014 og 2002. Malte karmer og lister.
Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.

Normal funksjon på vinduene, noe justering kan forekomme. Det er kun foretatt stikkontroll på funksjon av vinduene.

Innsetningsdetaljer, slik som beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets vedlikeholdsplikt.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.

TG 1 Dører

Entredør fra Swedoor, B-30/ 35db tek.krav. Ukjent produksjonsår.

Innsetningsdetaljer, slik som beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets vedlikeholdsplikt.

Normal funksjon på døren, noe justering på dør kan forekomme.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater gulv består av: Laminat.

Overflater vegger består av: Malte flater/strie.

Overflater himling består av: Malt trepanel.
Innfelte downlights i alle rom.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har noe bruksslitasje, men fungerer helt fint. Oppgraderes etter eget behov.
Noe overflatebehandling av vegger og tak må alltids påregnes ved et eierskifte.

Normal slitasje på gulvene, noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i armert betong.

Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen.
Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det. Kontroll er utført i stue/kjøkken og entre.

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen. Hele rommet er ikke målt.

Etasjeskillere fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner, samt bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke tatt hensyn til kosmetiske forhold, men selve konstruksjonselementet som er observert.
Etasjeskille er naturlig nok ikke tilgjengelig for inspeksjon uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Stue/kjøkken:
Det er målt høydeforskjell på ca 11mm gjennom hele rommet og målt ca 5mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Tilstandsrapport

Entre:
Det er målt høydeforskjell på ca 5mm gjennom hele rommet og målt ca 5mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

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

TG 0 Radon

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra eier på sikring av boligen mot radon. Det er ikke kjent for takstmannen om bygget er sikret med radonsperre eller andre tiltak.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert til "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
Det anbefales radonmålinger på etasjer til og med 2. etasje i boligblokken.

I boligblokker skal boenheter med bakkekontakt og boenheter i etasjen over, måles. En tradisjonell førsteetasje har per definisjon alltid bakkekontakt, selv om det er kjeller/krypkjeller under. For å kunne lukke avviket så må det foretas radonmålinger, enten i privat regi eller i regi av sameiet/borettslaget. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon.

Link til radonkart http://geo.ngu.no/kart/radon/

TG 2 Innvendige dører

Innvendige hvite slette dører med hvitmalte karmer og lister.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad settes grunnet alder.
Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme. Det er kun foretatt stikkontroll på funksjon av dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hva som skal gjøres må vurderes av ny eier, men dører bør vurderes byttet.
Utbedring av nevnte avvik må utføres for å få tilstandsgrad 1

Bygningsdelen har oversteget halvparten av sin levetid og utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Fast inventar

Plassbygget garderobeskap på soverommet.

Andre innvendige forhold

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer ved teknisk anlegg/ funksjoner i boligen på befaringen.

Stamme fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget/konstruksjonen.

VÅTROM

Takstmann Kjetil Nilsen AS
Bekkinga 172
1481 HAGAN

Tilstandsrapport

3 ETASJE > BAD

Generell

Bad er oppusset i perioden fra 2006-07 i regi av borettslaget med nye overflater, membranløsninger, sluk, røropplegg, innredning og sanitærutstyr.

Oppgitt søknadstidspunkt i rammetillatelse er hentet fra Plan- og bygningsetaten og er lagt til grunn for vurderinger som er gjort på baderommet. Bygningene er prosjektert etter TEK 97-2010, og som er lagt til grunn for vurdering av badet.

Foruten visuell besiktigelse har takstmann ikke kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende membran\tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner.

Det ble ikke opplyst om problemer ved teknisk anlegg/ funksjoner i boligen på befaringen.
Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførte arbeider på badet, badet er rehabilitert i regi av borettslaget så det antas at styret sitter med full dokumentasjon på utførte baderomsarbeider. Ikke videre undersøkt av takstmannen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på løsninger og utført arbeid på bad, men dette antas å ligge hos styret i borettslaget/sameiet. Badet kan derimot ha normal bruksfunksjon uten at dette foreligger.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Det foreligger ferdigattest på baderomsarbeidene. Ferdigattesten er utstedt av Plan- og bygningsetaten etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon av utførende håndverker.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Forutsetninger for ferdigattest er at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.
Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av at dokumentasjonskravet er ivaretatt.

Årstall: 2006 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflate vegger består av: Fliser

Overflate himling består av: Malte flater med innfelte downlights. Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Det er utført fuktsøk ved bruk av Protimeter MMS-3 med variable verdier i del av vegger i dusjsone.

Fuktsøk med instrumenter på bad med flislagte overflater vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktindikatoren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er foran eller bak membransjiktet. Forutsatt at rommet er riktig utført med membrantetting, vil det være normalt med fukt i sjikt mellom flis og membran. Dette er ikke skadelig så lenge tettesjiktet holder tett og det indikerte fuktutslaget ligger mellom flis og tettesjikt. Ikke videre kontrollert/undersøkt av takstmannen.

Utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom. Det er ikke alltid dette er mulig på grunn av vegger som er i mur el. eller at badet er et såkalt badekabin.

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

Tilstandsrapport

Det ble registrert sprekk i en veggflis i dushjørne.

Dør til badet er plassert i våtsone, men det er montert dusjvegger rundt dusjsone.

Dusjnisje på bad har en definert våtsone som er på min. 1 m. ut på hver side utenfor dusjnisje. Dør på bad er plassert innenfor denne våtsonen. Dette har liten betydning, men standardens strenge krav gjør at dette vurderes til TG 2.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Fliser må skiftes.
- Andre tiltak:
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Hva som skal gjøres må vurderes av ny eier, men det må hensyntas alder på vegger/overflater og påviste avvik.

Det anbefales alltid å oppgradere eldre bad til dagens krav for våtrom.

Tiltak for utbedring av registrert avvik dør står for nærme dusjsonen er vanskelig å gjøre noe med pga rommets utforming og plassering av installasjonene. Viktig at det benyttes dusjvegger ved dusjing

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv og gulvvarme fra 2006.

Gulvet fremstår med normal funksjonalitet, og fall mot sluk. Det er på badegulvet målt høydeforskjell fra gulv ved dør til overkant slukrist.
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Det er målt fall på ca 12mm fra gulv ved dør til hovedsluk med en avstand på ca 63cm og fall ca 15mm mot hjelpesluk i dusjsonen med en avstand på ca 100cm.

TEK 97-07 §8-37punkt våtrom: Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av avvik i fallforhold jmf oppgitt referansenivå (byggetidspunktet). Badegulv har fall på gulv til sluk, men for lite fall på gulv iht.
preaksepterte ytelser i veiledningen til forskrift.

Badegulv med avvik på fallforhold kan likevel fungere tilfredsstillende, men det anbefales årvåkenhet ved bruk.

Det ble målt fall på ca 4-13mm, 80 cm ut fra sluket. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket. Dvs en høydeforskjell på minst 16 mm 80 cm utenfor sluket.

Tilstandsgrad settes på grunn av manglende høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel på gulv iht. forskrift. Badegulv med manglende oppbrett på 25mm kan likevel fungere tilfredsstillende, men det anbefales årvåkenhet ved bruk. Det er målt 15 mm fra sluk til topp gulvflis ved dørterskel.

Terskellist er ikke fjernet på befaringen og mulig banemembran er trukket opp mot dørterskel. Dørterskel er målt til ca 2,5cm

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Andre tiltak:

Hva som skal gjøres må vurderes av ny eier, men det må hensyntas påviste avvik.

For å få endret tilstandsgrad må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Tilstandsrapport

3 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast hovedsluk ved toalettet og hjelpesluk som er plassert i dusjsone.

Membran/tettesjik er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjik kan imidlertid til en hvis grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekklister fra utførende håndverker eller uavhengig kontroll våtrom. Dette er ikke forelagt takstmann og membran/tettesjikt vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder/gjenværende levetid iht. Sintef Byggforsk 700.320.

Ikke synlig membran i sluk eller oppbrett ved terskel. Membran/slukmansjett kan ikke verifiseres og således er det uklart om den finnes/er tilfredstillende etablert.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll/dokumentasjon skal være gjennomført og godkjent er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan - og bygningsloven.
Ferdigattest datert 20.04.2007. fra Plan og Bygg Oslo foreligger. Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av at dokumentasjon er ivaretatt.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

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

Tilstandsgrad settes på grunn av alder/ gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier

Levetid smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

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

Hva som skal gjøres må vurderes av ny eier, men det må hensyntas alder på tettesjikt. Ingen umiddelbare tiltak vurderes å være nødvendig, men man må være klar over membranens alder.

Det anbefales alltid bruk av et tett dusjkabinett med kontrollert avløp til sluk på eldre bad for å hindre direkte vannpåkjenning på gulv og vegger.
Det må påregnes oppgraderinger av sluk, membran og tettesjikt til dagens krav for våtrom.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad består av inn-utadslående dusjvegger, servant m/underskap, veggmontert toalett, overskap m/speilfronter og opplegg for vaskemaskin.
Det ble registrert noe fuktmerker på servantskapet mot vaskemaskinen.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventil i himling til luftekanal og tilluft under dørblad til bad/wc.
Luftespalte i underkant av dør er målt til ca. 10 mm.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn standardens strenge krav til mekanisk avtrekk på våtrom.

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

Standardens strenge krav til mekanisk avtrekk fra våtrom lar seg som regel ikke gjennomføre da borettslag/sameier ofte har interne retningslinjer/vedtekter om føring av mekanisk avtrekk ut av yttervegg, eller til sentralt ventilasjonsanlegg.

Eier må kontrollere/avklare med styret i borettslaget/sameiet om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte på våtrommet.

3 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det er ikke foretatt hulltaking i vegg mellom dusjnisje og tilstøtende rom iht. forskrift til avhendingslova på grunn av tilliggende veggkonstruksjoner i mur

Ingen andre synlige tegn til fukt på befaringsdagen.
Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad. Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig fukt i området.

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

Det er mur/betong i veggene.

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

KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med grå slette fronter, heltre benkeplate m/plate over, enkel oppvaskkum, ventilator med kullfilter og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrert komfyr med steketopp, 45 cm oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Det er montert lekkasjestopper i kjøkkenbenken.
Det er ikke montert komfyrvakt over steketoppen. Det anbefales å montere begge deler.

Det er ikke kjent for takstmannen om det er gjort endringer på det elektriske som utløser krav til komfyrvakt på kjøkkenet.

Det er foretatt enkle fuktsøk samt funksjonskontroller på skuffer og skap uten at det er registrert negative avvik, men det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekksvifte med kullfilter over steketoppen.

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

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad settes på bakgrunn standardens strenge krav til forsert avtrekk fra kjøkkenventilator over kokesone.
- Forsert avtrekk vil si mekanisk avtrekk ut av vegg, eller over tak.

Konsekvens/tiltak
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Standardens strenge krav til forsert avtrekk fra kjøkkenventilator lar seg som regel ikke gjennomføre da borettslaget/sameiet ofte har interne retningslinjer/vedtekter om føring av mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator ut av yttervegg, eller til sentralt ventilasjonsanlegg.

Eier må kontrollere/avklare med styret i borettslaget/sameiet om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kjøkken:
Vannrør av typen pex vannrør med flexitslanger til blandebatteri, samt plast avløpsrør i kjøkkenbenken.

Vannrør til kjøkkenet er trukket over deler av himling fra soverommet (opprinnelig kjøkken) og ned langs vegg i skap i entre. Åpne rørføringer i skapet.

Bad:
Synlig forkrommet vannrør på vegg.

Stoppekraner for kjøkken og bad/wc er lokalisert i rørkasse på soverommet (opprinnelig kjøkken) og funksjonstestet.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Tilstandsgrad er kun vurdert på synlige vannrør i leiligheten.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen.

Det er felles avløps-rør i borettslaget.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i leiligheten med spalteventiler i vinduer og ved åpning av vinduer.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende ventilasjon/avtrekk på soverom og stue/kjøkken.

Iht. forskrifter:
Boliger skal ha ventilasjon som sikrer et forsvarlig inneklima for personer i boligen. Ventilasjonen skal være tilpasset det enkelte roms funksjon. Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk.

Opprinnelig kjøkken er fjernet og flyttet inn i del av stue. Det er ingen ventilasjon i rommet der kjøkken i dag er montert utover åpning mot stue.

Ingen synlig ventilasjonsjakt i leiligheten.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Andre tiltak:
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

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

For å lukke avviket må det etableres ventilasjon på kjøkkenet/leiligheten iht. forskrifter.
Det er ikke kjent for takstmannen om det er plassert avtrekk/ventilasjonskanal bak skapinnredning på soverommet.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er montert avløpspumpe til avløp i kjøkkenbenken. Det er viktig at vedlikeholdt og brukerveiledning til pumpen følges.
Pumpen er byttet i 2020 av Bjølsen Rør AS

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

TG 2 Andre installasjoner

Leiligheten er oppvarmet med sentralvarmeanlegg m/radiatorer og gulvvarme på bad/wc.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjontestet på befaring, men antas og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre radiatorer med åpne vannrør langs veggen.
Radiatorer og røropplegg til disse er vurdert til å ha en alder som tilsier at det er begrenset/usikker restlevetid.
Tilstandsgrad settes grunnet alder på radiatorer og røranlegget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er viktig å følge med på evnt lekkasjer fra eldre radiatorer og koblinger. For å få endret tilstandsgrad må radiatorene byttes.

TG 2 Elektrisk anlegg

Takstmann Kjetil Nilsen AS
Bekkinga 172
1481 HAGAN

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Eier/bruker er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i henhold til gjeldende regelverk.

Opplysninger om det elektriske anlegget er gitt av eier.

Sikringsskap med automatsikringer. Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

Det elektriske anlegget ikke er vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Opplysninger om det elektriske anlegget er gitt av eier. Spørsmål vedrørende elektroinstallasjoner 1 - 6 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail.

Det er foreligger en avsluttet tilsynssak utført av Infratek Elsikkerhet AS av leiligheten datert den 21.02.2022, det fremkommer tilbakemelding om at avvik i El-kontroll rapporten er utbedret. Takstmannen legger denne til grunn for vurdering av det elektriske anlegget i leiligheten.

Utbedringer på el-anlegget må allikevel påregnes da el-anlegg har en generell levetid på 20-30 år.

EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Det foreligger samsvarserklæring fra Brudevold Elektro AS datert 14.02.2022 på følgende: Skifte av stikk på soverom.

   Det foreligger ingen ytterligere samsvarserklæringer på leiligheten.

   Eier opplyser om at Brudevold Elektro monterte i 2020 nye spotter og ny dimmer på bad. Ingen samsvarserklæring på dette arbeidet.

   Rekvirent opplyser om at det ikke vites om det er foretatt tilleggsarbeider i leiligheten.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende samsvarserklæringer/dokumentasjon på alt av det elektriske anlegget i leiligheten etter 1999.

   Det foreligger samsvarserklæringer på noe av det elektriske arbeider som er gjort i leiligheten etter 1999, se punkt 4.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra gitte opplysninger om det elektriske anlegget fra eier, visuell kontroll av takstmannen og fremviste samsvarserklæringer.

Møbler og inventar er ikke flyttet på befaringen og alt elektrisk anlegg er derfor ikke besiktiget.
Det ble ikke observert eller opplyst om feil/skader på det elektriske anlegget i leiligheten på befaringsdagen.

Takstmannen kan ikke vurdere det elektriske anlegget i sin helhet og takstmannen anbefaler alltid en generell utvidet el-kontroll av anlegget fra en autorisert elektriker.
Det elektriske anlegget er ukjent for takstmannen og det anbefales en generell kontroll av anlegget.

Det elektriske anlegget i leiligheten er av eldre og nyere dato.

Det foreligger ikke samsvarserklæringer på alt av det elektrisk arbeid som er utført i boligen.
Dette er kun vurdert og visuell besiktiget av takstmann som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg. På dette grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann for utvidet el-kontroll.

TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Hver eneste boenhet skal ha minst én røykvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varselsignalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røykvarsler og soverom eller oppholdsrom. Videre skal du ha et godt sikret brannalarmanlegg. Det betyr at beboere i bygninger med flere enheter blir varslet dersom det brenner i fellesområder eller hos naboer. Har du store loft og kjellere kan det være hensiktsmessig med en røykdetektor.

Boliger oppført iht. eldre regelverk enn TEK-10, hadde ikke krav til røykvarslere tilknyttet strømforsyning. I disse boligene kan det benyttes batteridrevne røykvarslere.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Det ble fremvist håndslukkeapparat på befaringen
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Det er montert felles brannvarsling system i leiligheten som er tilkoblet strøm
4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent Røykvarsler er ikke funksjonstestet

Takstmann Kjetil Nilsen AS
Bekkinga 172
1481 HAGAN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

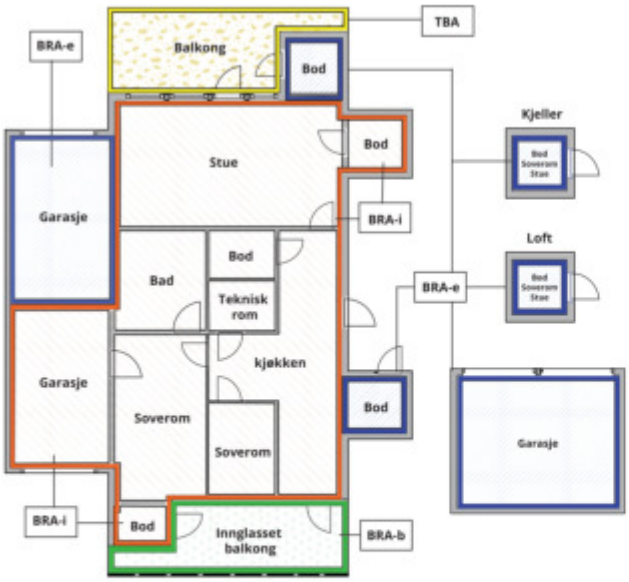
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Takstmann Kjetil Nilsen AS
Bekkinga 172
1481 HAGAN

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 Etasje	36			36	
Loftsbod					
Kjellerbod		3		3	
SUM	**36**	**3**			
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3 Etasje	Entré , Bad , Soverom , Stue/kjøkken		
Loftsbod			
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Leiligheten er målt til 35,6m² og avrundet opp til 36m² BRA-i i rapporten.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".
Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.
Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940:2023
Sjakt i tilknytning til bad er i den forbindelse hensyntatt i arealberegningen.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på ca 2,7m² som er avrundet opp til 3m² BRA-e i rapporten, 1 loftsbod med gulvareal på ca 8,8m². Det er skråtak i loftsboden. Loftsbod har ikke målbart areal grunnet skråtak/takhøyde.

Disposisjonsrett på bodene er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.
Bod er fremvist av eier for oppmåling av areal BRA-e. Boder i borettslag/sameiet er generelt å betrakte som fellesareal og det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av borettslaget/sameiet kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstingeniøren kan ikke ta hensyn til om slike omdisponeringer av fellesareal/boder utføres i ettertid av denne befaring.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.”

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente plantegninger er innhentet av megler og oversendt. Dagens planløsning kontrolleres opp imot mottatte plantegninger. Det er ikke kontrollert om tegninger er iht. byggesak, eller grunnlag for en evt. brukstillatelse/ferdigattest. Dette begrunnes med at eldre byggesaker kan strekke seg over flere år med et stort antall dokumenter som vil være vanskelig og sette seg inn i.

Rombetegnelser i rapporten er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Dagens rominndeling avviker fra opprinnelige byggtekniske tegninger. Kjøkkenet er flyttet inn i stue. Opprinnelig kjøkken blir i dag benyttet som soverom.

I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.
Se opprinnelige byggetegninger for endringer.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se kommentarer tilbygg/modernisering

Krav for rom til varig opphold

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

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

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	36	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Forskrift Tryggere bolighandel § 2-20.Oppmåling av areal.
Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal (BRA), i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. Den bygningssakkyndige skal oppgi det totale bruksarealet, og fordelingen mellom primærdel (P-ROM) og sekundærdel (S-ROM).
Det er altså kun nødvendig å oppgi hvor mange kvm P-ROM og S-ROM det er i en bolig, og ikke hvilke rom det gjelder.

Takstmann Kjetil Nilsen AS
Bekkinga 172
1481 HAGAN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2024	Kjetil Nilsen	Takstingeniør
	Bjørn Kristoffer Ruud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	221	180		0	2187.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Sandefjordgata 3 C

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Sandefjordgata 3 Borettslag

Kommentar

Bortfester er Oslo Kommune. Intresenter anbefales og gjøre seg kjent
med festeavtalen og de juridiske forhold rundt dette, dette gjelder særlig de juridiske forhold vedrørende regulering av festeavgiften og festers muligheter for innløsning av avtalen. Festekontrakt er ikke vurdert videre fra takstmannen.
Festet tomt. 80 år fra 1989. Festekontrakt innhentes hos Kartverket

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
308/SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG	951921181	308	OBOS på tlf. 22 86 55 00	Ruud Bjørn Kristoffer

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
26

Eiendomsopplysninger

Eiendomsinformasjon

Borettslaget består av 81 andelsleiligheter.
Sandefjordgata 3 Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951921181, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune
Gårds- og bruksnummer: 2 - 180
Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.
Sandefjordgata 3 Brl har ingen ansatte.
Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området, med tilhørende næringsfunksjoner.

Leilighet beliggende i blokkens 3. etasje, bestående av entre, soverom, stue med åpen kjøkkenløsning og bad.
Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Laminat på gulvene og malte flater/strie på veggene.
Badet er flislagt på gulv og vegger og er oppusset i perioden 2006/07 i regi av borettslaget.
Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Det må alltids påregnes noe oppgraderinger/ overflatebehandlinger ved kjøp av brukt bolig.

Div opplysninger gitt av eier: Forrige eier hadde veggdyr. Fjernet av Pelias i 2019. Jeg har ikke sett observert noe av disse problemene.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod og 1 loftsbod.
Gateparkering etter stedets regler.

Ombygget leilighet. Kjøkken er flyttet inn i stuen. Opprinnelig kjøkken blir i dag benyttet som soverom og er omtalt som soverom i rapporten. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Dagens rominndeling avviker fra opprinnelige byggtekniske tegninger.

Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. Eventuelle kjøpere oppfordres til å ha med fagmann på befaring før et eventuelt kjøp. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Ferdigattester er ikke innhentet av takstmannen og det er heller ikke undersøkt om det er gjort endringer på boligen som er søknadspliktig. Forøvrig ingen andre forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6606797			

Kommentar
Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Takstmann Kjetil Nilsen AS
Bekkinga 172
1481 HAGAN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Tilsendt på mail	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Tilsendt på mail	Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport		Tilsendt på mail	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier påviste og ga opplysninger på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Kundeskjema		Tilsendt på mail	Gjennomgått		Nei

Takstmann Kjetil Nilsen AS
Bekkinga 172
1481 HAGAN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Takstmann Kjetil Nilsen AS
Bekkinga 172
1481 HAGAN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

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

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/VG1499

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSS KJEMA (SIGNERT)

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	155240087

Adresse	Sandefjordgata 3C		
Postnummer	0464	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2020	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	4år2mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Bjørn Kristoffer	**Selger1etternavn**	Ruud

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Står i prospekt fra forrige gang lelighet ble solgt: "Registrert en sprekk i flis i dusjhjørne". Takstmann har vurdert dette i sin gjennomgang av våtrom.

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

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

Firmanavn	Ringside rørleggerbedrift AS og Brudevold Elektro AS
Redegjør for hva som er gjort og når	Ringside monterte i 2024 dusjdører i glass. Brudevold Elektro monterte i 2020 nye spotter og ny dimmer på bad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	Kun kosmetiske endringer

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

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

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 25.09.2024

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Forrige eier hadde veggdyr. Fjernet av Pelias i 2019. Jeg har ikke sett observert noe av disse problemene.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn: Front Entreprenør AS

Redegjør for hva som er gjort og når: I regi av borettslaget er tak rehabilitert

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

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

Firmanavn: Hafslund Oslo Celsio

Redegjør for hva som er gjort og når: I 2023 ble borettslaget tilknytte fjernvarme.

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem: Elkontroll av Elvia i lelighet 2022. Lukket avvik er godkjent. Utført av Brudevold Elektro AS

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 25.09.2024

20. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar	Utført av borettslag i kjeller, 1.etg og utvalgte leiligheter i 2. etg. Dette er et spørsmål som ikke er relevant ellers, siden leilighet er i 3. etasje.
Når	2017
Verdi	Verdi i leilighetene varierte fra 15 og 43 Bq/m3, kjellerrom fra 49 til 87 Bq/m3 og ett rom i kjeller 101 Bq/m3

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 25.09.2024

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom 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 avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge 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 Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Ruud, Bjørn Kristoffer

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
25.09.2024

MEGLERBREV

Horisont Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Horisont v/Espen Tønsaker Aas
Bergensgata 1, 0468 OSLO
E-post: WM120_3002277@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3002277/155-24-0087 sandefjordgata 3c Vår ref.: 5295-1-308 Dato: 24.09.2024

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sandefjordgata 3 Borettslag
Organisasjonsnr:	951921181
Andelseier:	Ruud, Bjørn Kristoffer
Leilighetsnummer:	308
Adresse:	Sandefjordgata 3 C, 0464 OSLO
Andelsnummer:	26
Gnr.	221
Bnr.	180
Borettsinnskudd:	Kr. 2 480,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6606797.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.
- Festet tomt. 80 år fra 1989. Festekontrakt innhentes hos Kartverket
- Borettslaget har kun felles internett (ikke kabel-tv). Internettkostnadene fordeles flatt på alle andelene.
- Kjøpers f/p nr, tlf, e-post adresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg. Dyrehold er tillatt. Styret skal bli orientert om dyreholdet i forkant. Nærmere bestemmelser i vedtekter/husordensregler.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207391697
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,85%
Restsaldo	1 389 908,00
Innfrielsesdato:	30.12.2039
Rente type:	Flytende
Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208015141
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,85%
Restsaldo	6 200 001,00
Innfrielsesdato:	30.05.2052
Rente type:	Flytende
Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208201956
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,85%
Restsaldo	7 567 633,00
Innfrielsesdato:	30.08.2038
Rente type:	Flytende

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. mnd: 3 635,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett	229,00	
Felleskostnader	3 406,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	271,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 710,-
Annen formue:	12 715,-
Gjeld:	160 356,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207391697
Restsaldo:	13 638,97
Kapitalkostnader:	Ca.113
Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208015141
Restsaldo:	60 875,25
Kapitalkostnader:	Ca.370
Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208201956
Restsaldo:	74 150,19
Kapitalkostnader:	Ca.650

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 148 664,38,-, pr. dags dato.

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil datoen i denne kolonnen vise til når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen.
Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sven-Robby Syversen Dierkes pr. e-post: srsd71@gmail.com eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Espen Advocaat Endre, e-post:sandefjordgata-3@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr

Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER FOR SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG

Godkjent 08.05.2019

(Tillegg til vedtektene)

Formålet med husordensreglene er å sikre orden, ro og hygge i gården. Alle er pliktige til å følge husordensreglene.

ALMINNELIG ORDEN

Ingen må sette fra seg sykler, barnevogner, møbler e.l. i oppgang, kjellergang eller utenfor loftsboder. Kun sykler kan settes under kjellertrappen. Sykler som parkeres ute må kun settes i sykkelstativet. Sørg for å holde alle dører låst til enhver tid. Bruk av åpen flamme på loft eller i kjeller er strengt forbudt. Husk på brannfaren. Unødvendig kjøring på gårdsplass bør unngås. Gårdsplassen er heller ingen parkeringsplass. Kun korte opphold ved av- og pålessing er tillatt. Bilreparasjoner og hjulskift er ikke tillatt i gården. Det samme gjelder sykling og fotballsparking. Vern om planter og beplantning. Kast ikke mat til fuglene på bakken. Det vil trekke mus og rotter til gården.

Flaggstenger, antenner, markiser og lignende må ikke settes opp uten særskilt godkjenning fra styret. Det skal for øvrig være like markiser i hele gården.

BAD, WC, KRANER OG RØRLEDNINGER

Oppussing av bad skal gjøres etter dagens våtromsforskrifter.
Dersom det skal gjøres rørleggerarbeid eller annet som krever at hovedkranene i kjeller stenges, skal alle berørte parter varsles. Det må ikke kastes uvedkommende gjenstander i WC, f.eks. bind, bleier, kjemikalier osv.

SØPPEL OG RENHOLD

Alt søppel skal kastes i containerne i søppelrommet. Rent papir, aviser, blader og kartonger skal kastes i de grønne containerne utenfor søppelrommet. Papiret må ikke være voksbelagt. Reklame og lignende skal ikke legges oppå postkassene, men kastes evt. i papirkurvene ved postkassene. Beboere må selv sørge for at spesialavfall leveres til behandling. Søppelposer og sko skal ikke stå utenfor leilighetene.

GRILLING OG BRUK AV GASS

Av hensyn til brannsikkerheten og av hensyn til naboene er det ikke tillatt med bruk av gass- eller kullgriller på balkongene. Elektriske griller kan derimot brukes på balkongene.
Gasskomfyrer er heller ikke tillatt å benytte i leilighetene av hensyn til brannsikkerheten.

TRAPPEVASK

Trappevask utføres av innleid vaskehjelp. Styret kan i vaskehjelpens ferier og lignende pålegge beboerne å utføre trappevasken. Styret setter opp oppslag dersom trappevasken skal utføres av beboerne.

REGLER OM RO I GÅRDEN

Det skal være mest mulig ro i leilighetene mellom kl 2300 – 0600. Støyende arbeid ved oppussing av leilighet må ikke skje utenfor kl 0700-20.00 på hverdager og 0900-2000 på lørdager. På helligdager, samt påske-, pinse- og juleaften skal det være ro. Musikkundervisning og øvelser tillates kun etter avtale og samtykke med naboer i leiligheten over, ved siden og under, samt etter tillatelse fra styret.

HUSDYR

Det er ikke tillat å lufte hunder på borettslagets eiendom. Katter kan luftes i bånd, så lenge de ikke gjør fra seg på eiendommen.

OPPVARMING OG UTLUFTING

Unødig bruk av varme øker driftsutgiftene, som må dekkes av alle i gården. La aldri vinduene stå åpne i lengre tid av gangen, når fyringsanlegget er i virksomhet. Dette gjelder selvfølgelig også gangvinduer. Utlufting til oppgangene må ikke forekomme slik at matos og dårlig luft sjenerer naboene. Taklukene på loftet skal alltid være lukket når det regner eller snør. Brannverandaer skal holdes frie for is og snø, da det ellers er fare for frostsprenging. Det er strengt forbudt å bruke salt o.l. til dette. Avtrekksvifter skal ikke kobles på ventiler eller ventilasjonssystem.

VASKERI OG TØRKEPLASS

Vasketiden er mellom kl 0700 og 2200. Vasketid bookes på https://sandefjordgata3.simplybook.it/v2/. På samme sted fremgår vaskeintervaller og nærmere regler for bruken av fellesvaskeriene.

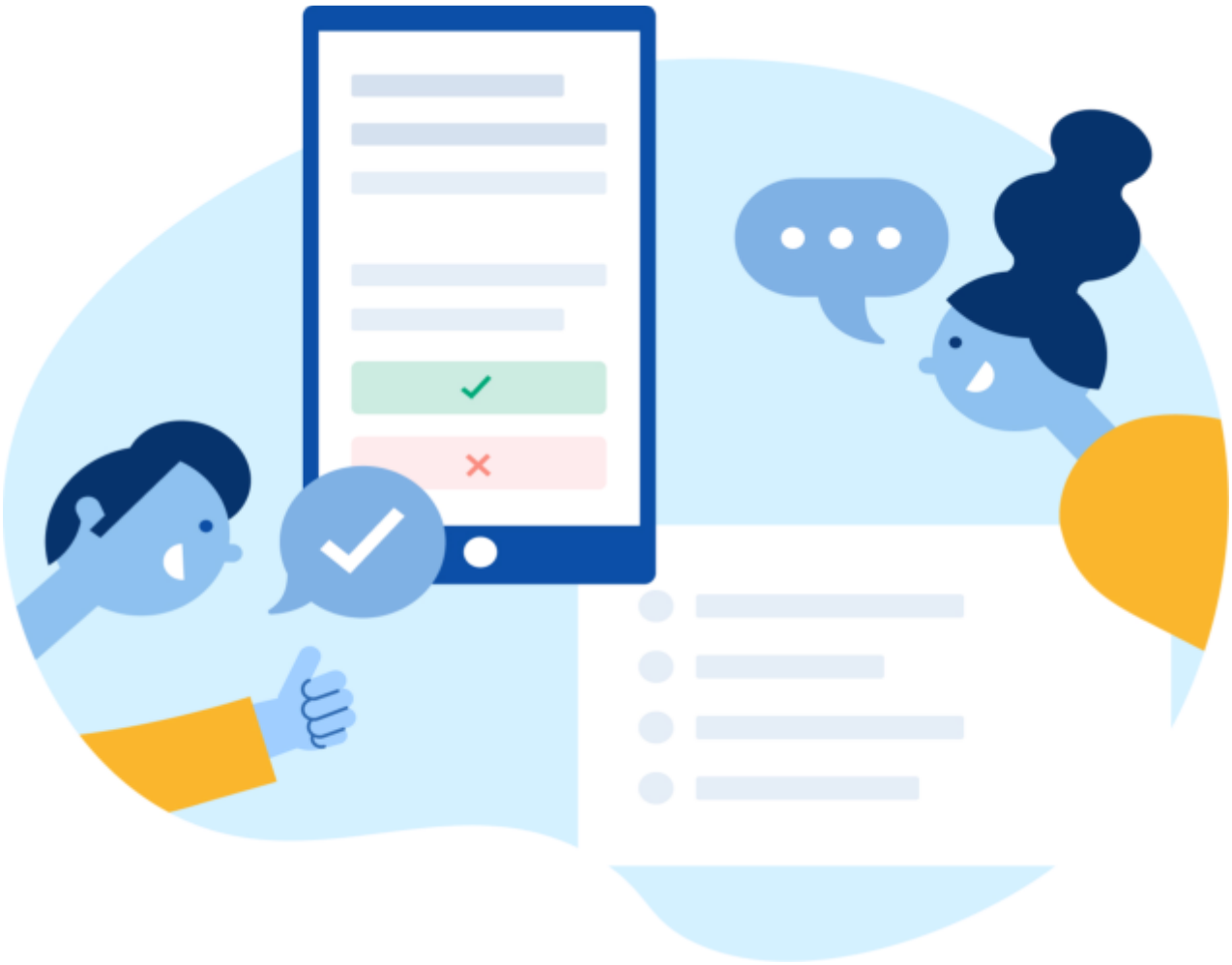
Følg bruksanvisningen på vaskemaskiner/tørketromler nøye. Alle vaskerom skal rengjøres etter bruk. Følg ellers oppslåtte anvisninger fra styret. Det er forbudt å vaske eller tørke klær som tilhører andre enn gårdens beboere. Vått tøy skal ikke rulles. Vasket tøy skal ikke henge natten over i vaskeriet.

DUGNAD

Borettslaget arrangerer dugnad to ganger i året, vår og høst. Alle beboere oppfordres til å delta.

Styret kan ved kunngjøring bestemme andre ordninger.
STYRET

PROTOKOLL



Ekstraordinært årsmøte 2022

Sandefjordgata 3 Brl

4. april 2022

Selskapsnummer: 5295

Velkommen til årsmøte i Sandefjordgata 3 Brl

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:
4. april 2022 kl. 19:00, Kaysalen, Sagene samfunnshus.

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 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 møteleder 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.

Hvorfor ekstraordinært årsmøte?
For å få fortgang i takprosjektet innkaller vi til et eget ekstraordinært årsmøte i forkant av det ordinære årsmøtet i mai.

Saker til behandling
1. Konstituering
2. Takrehabilitering

Med vennlig hilsen,
Styret i Sandefjordgata 3 Brl

Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Valg av møteleder

b) Godkjenning av de stemmeberettigede

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

d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak
Godkjent

Sak 2

Takrehabilitering

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn

På generalforsamlingen i 2021 ble det besluttet å avslutte loftutbyggingsprosjektet og i stedet utrede tradisjonell takrehabilitering. Etter mange år med utredning av loftsutbygging var styrets konklusjon at risikoen i dette prosjektet var for stor, samtidig som vi ikke kan vente for lenge med å gjøre noe med taket. Etter generalforsamlingen engasjerte styret derfor OBOS Prosjekt som prosjektleder for et takrehabiliteringsprosjekt.

En betydelig andel av kostnaden for takrehabilitering er rigg. Når først rigg er på plass anbefaler OBOS Prosjekt også tiltak som overflatebehandling av vinduer og gesims. Vinduenes alder tilsier at de må vedlikeholdes/ overflatebehandles de nærmeste årene. I tillegg anbefales rehabilitering av balkonger (betongskader utbedres/overflatebehandling på underside og overside) pga. tilstand. Basert på dette har OBOS Prosjekt laget tre forslag til budsjett.

Vi viser til tilstandsrapport fra OPAK datert 13. januar 2009, sitert i utdrag under:

"Punkt 3.7 YTTERTAK

Tilstand

Det er ikke gjort noen utbedringer på taket etter 1998. Taket ble ved befaring kun besiktiget fra bakken. OPAK har utarbeidet en rapport fra befaring på tak i november 2006. Denne rapporten og opplysninger fra vaktmester og styreleder er grunnlaget for vurderingen av yttertaket.

Taket er tekket med profilerte stålplater. Takplatene er festet med spiker som flere steder har løsnet. Dette medfører at vind får bedre tak i platene som igjen medfører økt slitasje på takplater og spiker.

Problemene med løse takplater kan derfor raskt forverre seg hvis det ikke blir gjort tiltak for å feste platene. Det er registrert korrosjonsskader på enden av enkelte takplater og på beslag. Piper i teglstein har enkelte løse fuger som bør utbedres. Taknedløpene er åpne og fungerer godt. Det er montert varmekabler i takrenner og nedløp.

Tiltak

Pågrunn av relativt store skader på takplatene, lekter, festespiker og beslag anbefales det å bytte hele yttertaket. Løse fuger og skader på teglsteinspiper bør da utbedres samtidig. Utbedring av taket vil også være et HMS-tiltak siden løse plater kan medføre skade på 3. person dersom de skulle falle ned."

Anbud

OBOS Prosjekt utarbeidet en anbudsbeskrivelse og avholdt en tilbudsbefaring med fire entreprenører (City Taktekking AS, Front Entreprenør AS, Oslo Entreprenørbedrift AS, Thorendahl AS). I tillegg til helt nødvendige deler av takrehabiliteringen (omtekking av tak + ommuring av pipeløp) ble det hentet inn tilbud på to oposjoner:

- overflatebehandling av vinduer og gesimser: vinduenes alder tilsier at de må vedlikeholdes/ overflatebehandles de nærmeste årene. Gesims har sprekker i betongen enkelte steder som er antatt å ha oppstått på 90-tallet grunnet tette takløp. Tiltaket omfatter overflatebehandling samt utbedring av betongskader.
- rehabilitering av balkonger: alle balkonger har behov for overflatebehandling. I tillegg er det sprekker og riss i betong flere steder som må utbedres. Da omfanget av betongskader er ukjent, er dette punktet et estimat. Ved mindre endringer i budsjett vil styret på egenhånd kunne beslutte budsjettøkning, da dette faller innunder nødvendig vedlikehold av bygget.

Av de fire entreprenørene sendte tre inn tilbud. Tilbudene varierte mellom 4,9 og 7,3 millioner kroner (inkl. mva.) uten opsjoner, og uten kostnader knyttet til byggeledelse/prosjektledelse/pott til eventuelle uforutsette kostnader. Av disse tre ble den rimeligste – Front entreprenør – ansett som aktuell å gå videre med av OBOS

Prosjekt. De ble innkalt til et oppklarende møte hvor mindre detaljer ble diskutert. På basis av tilbudsbrev fra Front har OBOS Prosjekt gitt tre forslag til budsjett:

- alternativ 1: omtekking av tak + ommuring av pipeløp = kr 6 351 737 inkl. mva
- alternativ 2: omtekking av tak + ommuring av pipeløp + overflatebehandling av vinduer og gesimser = kr 7 040 228 inkl. mva
- alternativ 3: omtekking av tak + ommuring av pipeløp + overflatebehandling av vinduer og gesimser + rehabilitering av balkonger = kr 7 615 228 inkl. mva

(totalsummene inkluderer kostnader knyttet til byggeledelse/prosjektledelse/risikopåslag)

Byggeperioden

Front Entreprenør kan starte opp arbeidet ila. mai 2022. Byggeperioden er estimert til cirka 5 måneder. Arbeidet vil primært pågå hverdager kl 0700 til 1700.

Det er svært vanskelig å gi en realistisk beskrivelse av omfanget av støyende arbeider. Tak skal rives og monteres opp igjen, og betong vil pigges bort. Støyende arbeider vil unngåes mellom kl. 07-08 og etter kl. 17 00. Eventuelt jobbing på lørdager skal også være stillearbeider.

Under byggeperioden vil det være stillas langs hele bygget. Stillasene vil IKKE være dekket av presenning. Pga HMS-hensyn og fare for nedfall fra tak vil det i utgangspunktet ikke være anledning til å benytte balkongene ila byggeperioden. Balkongdørene vil kunne åpnes, det er selve oppholdet på balkongene som ikke er tillatt. Styret har forståelse for at dette tiltaket er inngripende, og vil gå i dialog med entreprenør for å se på mulighetene for adkomst på balkonger i helgene.

Finansiering

Arbeidene vil finansieres primært ved låneopptak, men vil også benytte deler av oppsparte midler. I utgangspunktet har borettslaget en robust økonomi, men på grunn av økte renteutgifter på eksisterende lån, samt betydelig økning i strømkostnader, er de nåværende inntektene ikke store nok til å dekke ytterligere låneopptak. Renter og avdrag på det nye lånet vil derfor måtte finansieres med økte felleskostnader.

Ved alternativ 3 vil borettslagaet måtte ta opp et lån på kr 7 050 000 for å finansiere prosjektet. Borettslaget har i dag en fellesgjeld på kr 10 022 678. Et låneopptak på 7 050 000 vil tilsi en økning i 70 % i fellesgjeld per leilighet. For å betjene låneopptaket, estimerer styret at felleskostnadene må økes med anslagsvis 9%.

Annet

Innsyn i dokumenter i forbindelse med anbudsprosessen gis etter foresøprsel eller på generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Rehabilitering av taket har vært en lang prosess, og det er på høy tid at arbeidet utføres. Videre utsettelse av tiltaket vil medføre ytterligere forverring, og dermed mer omfattende tiltak. Øvrige anbefalte tiltak (vinduer+gesims+balkong) anbefales sterkt å gjøres samtidig pga "stordriftsfordeler". Videre vil tiltak nå stoppe ytterligere forverring av skader i betong på gesims samt balkonger, som igjen gir økte kostnader ved utsettelse av arbeidene.

Styret ser derfor på dette prosjektet som helt nødvendig og vil sterkt anbefale at borettslaget vedtar å:

• Utføre tiltak beskrevet i alternativ 3 over.

• Ta opp lån på 7 050 000 for å finansiere arbeidene.

• Øke felleskostnader med 9% for å finansiere det nye lånet.

Forslag til vedtak
Borettslaget inngår avtale med Front entreprenør AS om takrehabilitering og velger alternativ 3 (omtekking av tak + ommuring av pipeløp + overflatebehandling av vinduer og gesimser + rehabilitering av balkonger) og tar opp et lån på 7 050 000 kr for å finansiere prosjektet (tilsier en økning i felleskostnadene på anslagsvis 9%).

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 4.04.22
Selskapsnummer: 5295 **Selskapsnavn:** Sandefjordgata 3 Brl

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROTOKOLL

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Sandefjordgata 3 Brl.

Dato: mandag 04.04.2022, kl. 19:00
Møtested: Kaysalen, Sagene samfunnshus

Tilstede var 28 andelseiere og tre med fullmakt, til sammen 31 stemmeberettigede.

---

1 – Konstituering

A. Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått Magnus Breder Birkenes.

Vedtak: Valgt

B. Godkjenning av de stemmeberettigede.

Det ble foreslått å anse innleverte registreringsskjema som bevis for at vedkommende eier var tilstede.

Vedtak: Godkjent

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

Det ble foreslått at Nora Alsvik fører protokoll og at Peder Brand stiller som protokollvitne.

Vedtak: Valgt

D. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne møteinnkallingen.

Vedtak: Godkjent

---

2 – Takrehabilitering

Mathias Marley orienterte om takprosjektet. Siden ble bla. nødvendigheten av vindusrehabilitering, risiko i å binde seg til én enkelt entreprenør, byggeperiode og bruk av loft og balkong i byggeperioden diskutert. Peder Brand foreslo å endre Styrets vedtakforslag fra å inneholde en binding til Front Entreprenør AS til å inkludere alle tilbyderne i anbudsprosessen fra februar 2022, ved samme lånebeløp. Ingen hadde innvendinger til denne endringen.

Opprinnelig forslag til vedtak:
Borettslaget inngår avtale med Front entreprenør AS om takrehabilitering og velger alternativ 3 (omtekking av tak + ommuring av pipeløp + overflatebehandling av vinduer og gesimser + rehabilitering av balkonger) og tar opp et lån på 7 050 000 kr for å finansiere prosjektet (tilsier en økning i felleskostnadene på anslagsvis 9%).

Endret forslag til vedtak:

Borettslaget inngår avtale med én av tilbyderne fra anbudsprosessen utført i februar om takrehabilitering og velger alternativ 3 (omtekking av tak + ommuring av pipeløp + overflatebehandling av vinduer og gesimser + rehabilitering av balkonger) og tar opp et lån på 7 050 000 kr for å finansiere prosjektet (tilsier en økning i felleskostnadene på anslagsvis 9%).

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Møtet hevet 19:51.

Magnus Breder Birkenes /s/
Møteleder

Nora Alsvik /s/
Referent

PROTOKOLL

Protokoll til årsmøte 2024 for Sandefjordgata 3 Brl

Organisasjonsnummer: 951921181
Møtet ble avholdt 23. april kl. 17:00, Sagene lunsjbar, Maridalsveien 153B, 0461 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Magnus Breder Birkenes er valgt.
>
> ✓ **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:**
> Protokollfører: Sven-Robby Dierkes Protokollvitner: Anders Bing Sanderup
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport

Gjennomgang av årsrapporten for 2023

Styrets innstilling
Styret foreslår at årsrapporten godkjennes

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapporten godkjennes
> ✓ **Vedtatt.**

6. Årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet for 2023, på kr. 268.245 overføres til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital
> ✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse til styret for perioden 2023/2024 foreslås satt til kr 157.500. Det tilsvarer en inflasjonsjustering på 5%.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 157.500
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Espen Advocaat Endre

Følgende stilte til valg:
Espen Advocaat Endre

Styremedlem 2 år (2 år)
Følgende ble valgt:
Anders Bing Sanderup
Eli Alvilde Enoksen

Følgende stilte til valg:
Anders Bing Sanderup
Charlotte Cohn
Espen Advocaat Endre

Eli Alvilde Enoksen
Ragna Haugen

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Charlotte Cohn
Ragna Haugen

Følgende stilte til valg:
Anders Bing Sanderup
Charlotte Cohn
Espen Advocaat Endre
Eli Alvilde Enoksen
Ragna Haugen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Christina Tokle

Følgende stilte til valg:
Anders Bing Sanderup
Eli Alvilde Enoksen
Christina Tokle

Møtet ble hevet 18:35

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557515955306

Dokument

5295 Sandefjordgata 3 Brl - 23.04.2024 Protokoll Ordinær
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2024-04-23 18:31:03 CEST (+0200) av Sven-Robby S. Dierkes (SSD)
Ferdigstilt den 2024-04-23 21:08:19 CEST (+0200)

Initiativtaker

Sven-Robby S. Dierkes (SSD)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585

Underskriverne

Magnus Breder Birkenes (MBB)

Signert 2024-04-23 21:08:19 CEST (+0200)

Sven-Robby Dierkes (SD)

Signert 2024-04-23 20:10:05 CEST (+0200)

Anders Bing Sanderup (ABS)

Signert 2024-04-23 19:40:33 CEST (+0200)

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

VEDTEKTER

Vedtekter
for
Sandefjordgata 3 Borettslag
Org. nr. 951921181

Endret på ordinær generalforsamling 08.05.2019
Endret på ordinær generalforsamling 15.04.2013
Vedtatt navneendring på generalforsamling den 20. mai 2008
Revidert på ordinær generalforsamling den 14. mai 2007
Godkjent på ordinær generalforsamling den 30. mai 2006

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Sandefjordgata 3 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kr. 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer 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. Selskapet selv har adgang til å eie en andel for vaktmesterleilighet.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en 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 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) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) 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 en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

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) Dyrehold er tillat. Styret skal bli orientert om dyreholdet i forkant. Beboer må også varsle styret ved opphør av dyreholdet. Styret kan gjennom husordensreglene gi nærmere regler for dyrehold.

(5) 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 andelseierne 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. Andelseierne 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.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

(3) Ved oppussing utover overflatebehandling, eksempelvis inngrep i røranlegg og vegger, skal dette godkjennes av Styret.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner 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 karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger 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 innsekter 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 ha 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 utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning 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.

(2) 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

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.

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 minst 2 og høyst 5 andre styremedlemmer. Generalforsamlingen kan i tillegg velge inntil tre varamedlemmer til styret.

(2) Generalforsamlingen kan velge styre- og varamedlemmer for ett eller to år.

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

(4) Dersom generalforsamlingen velger et eller flere varamedlemmer, skal generalforsamlingen bestemme hvem som er første vara, andre vara og tredje vara.

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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(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 som borettslaget eier
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 forretningsfører.

(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 en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en 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 som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(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

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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.

ÅRSBERETNING

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5295
Sandefjordgata 3 Brl

Velkommen til årsmøte i Sandefjordgata 3 Brl

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:

23. april 2024 kl. 17:00, Sagene lunsjbar, Maridalsveien 153B, 0461 Oslo.

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. Årsrapport
6. Årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sandefjordgata 3 Brl

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Magnus Breder Birkenes er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Sven-Robby Dierkes foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gjennomgang av årsrapporten for 2023

Styrets innstilling

Styret foreslår at årsrapporten godkjennes

Forslag til vedtak

Årsrapporten godkjennes

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet for 2023, på kr. 268.245 overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

2. Årsregnskap.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret for perioden 2023/2024 foreslås satt til kr 157.500. Det tilsvarer en inflasjonsjustering på 5%.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 157.500

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

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

- Charlotte Cohn

  Flyttet til borettslaget i 2021. Jobber som learning partner i Yara.
- Espen Advocaat Endre

  Flyttet til borettslaget i 2023. Utdannet jurist og arbeider som advokat i Wikborg Rein. Erfaring med styrearbeid fra tidligere.
- Kristoffer Sindre Vittersø

  Styremedlem med ett års erfaring, f.eks. innen vaktmestertjenester og HMS. Produsent.
- Ragna Haugen

  Styremedlem med ett års erfaring, f.eks. innen overdragelser, leieforhold og søknader om oppussing. Jurist.

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

- Charlotte Cohn

  Flyttet til borettslaget i 2021. Jobber som learning partner i Yara.
- Espen Advocaat Endre

Flyttet til borettslaget i 2023. Utdannet jurist og arbeider som advokat i Wikborg Rein. Erfaring med styrearbeid fra tidligere.

- Kristoffer Sindre Vittersø

  Styremedlem med ett års erfaring, f.eks. innen vaktmestertjenester og HMS. Produsent.

- Ragna Haugen

  Styremedlem med ett års erfaring, f.eks. innen overdragelser, leieforhold og søknader om oppussing. Jurist.

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

- Eli Alvilde Enoksen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Magnus Breder Birkenes	Sandefjordgata 3 A	2023 – 2024
Styremedlem	Rebecca Aure Corbett	Sandefjordgata 3 E	2023 – 2024
Styremedlem	Trude Furuly	Sandefjordgata 3 E	2023 – 2024
Styremedlem	Ragna M Sødal Haugen	Sandefjordgata 3 B	2023 – 2024
Styremedlem	Kristoffer Sindre Vittersø	Sandefjordgata 3 E	2023 – 2024

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post styret@sandefjordgata3.no. Se borettslagets hjemmeside på https://vibbo.no/sandefjordgata-3 for ytterligere informasjon.

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

Generelle opplysninger om Sandefjordgata 3 Brl
Borettslaget består av 81 andelsleiligheter.
Sandefjordgata 3 Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951921181, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 2 - 180

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

Sandefjordgata 3 Brl har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

Selv om 2022 var ekstraordinært på grunn av det omfattende takprosjektet, har også 2023 vært et travelt styre år. Utfordringer med stigende renter og priser satte preg på driften også i 2023. Året var også preget av to vannlekkasjer i E-oppgangen på våren og høsten, som har kostet mye tid og kraft. Det ble arrangert to gode dugnader i 2023 med godt oppmøte og én ordinær generalforsamling hvor valg av nytt styre var hovedsak. Styret holdt i alt elleve styremøter i 2023.

Fjernvarme

Det viktigste prosjektet i 2023 var overgangen til fjernvarme og dette var den første saken et nyvalgt styre besluttet i mai 2023. Før det hadde tidligere styrer gjort et forarbeid med å utrede forskjellige alternativer som beboerne også ble orientert om underveis. Etter å ha vurdert andre energikilder som solcellepaneler, bergvarme eller varmepumpe som urealistiske, spesielt på grunn av de høye investeringskostnadene rett etter et allerede dyrt vedlikeholdsprosjekt som takprosjektet, så vi til slutt på to realistiske alternativer: 1) modernisering av daværende anlegg, 2) overgang til fjernvarme, hvor valget til slutt falt på fjernvarme grunnet økt driftssikkerhet og reduserte kostnader på infrastruktursiden.

Borettslaget hadde frem til 2023 to store elkjeler som stod for oppvarming og én oljekjele med tilhørende oljetank i backup (tidligere har borettslaget hatt både kull- og oljefyring). Systemet hadde særlig den svakheten at de to elkjelene spilte dårlig på lag og krevde mye tilsyn i fyringssesongen. Dette førte til at borettslaget tidvis hadde utfordringer med varmeforsyningen. Med overgangen til fjernvarme flyttet vi varmeproduksjonen ut av bygget: Oljetank og oljefyr ble fjernet og en ny fjernvarmesentral installert i fyrrommet. Dit kommer varmt vann inn fra fjernvarmenettet gjennom godt isolerte rør. De gamle elkjelene besluttet styret å beholde som backup. Skulle fjernvarmen, som har svært høy leveringssikkerhet, falle bort i en kortere periode, kan vi skru på elkjelene.

Leverandøren av fjernvarmen i Oslo, Hafslund Oslo Celsio, bekostet fjerningen av den gamle oljetanken og den nye fjernvarmesentralen. Borettslaget betalte for den øvrige tilretteleggingen og moderniseringen av fyrrommet, som også innebar asbestfjerning og isolering av rør, og totalt kom prosjektet på 375.000 kr. Anleggsperioden strakk seg fra juli til september. Varmen ble skrudd på i oktober 2023 og anlegget har vist seg godt rustet for kalde vintre som den vi hadde i 2023/24.

HMS

Borettslaget hadde årlig brannkontroll i regi av Firesafe i februar 2023. I oktober ble det avholdt en brannøvelse på kveldstid med godt oppmøte. Øvelsen gjentas i 2024. En representant fra styret var deltager på et HMS-kurs i OBOS-regi i november, der det ble gjennomført befaring i vårt borettslag.

Annet

I 2023 byttet borettslaget vaktmester- og renholdstjeneste fra Vaktmester Andersen/Eir til Gårdreform AS med virkning fra 1. juli, etter en anbudsrunde. Endringen sparer borettslaget for 125.000 kr årlig. Av mindre prosjekter i 2023 kan nevnes at vi har fått montert netting rundt alle luftepipene på taket, etter at en fugl forvillet seg inn i en luftekanal. 2023 ble også året da Vibbo ble tatt i bruk som primær informasjonskanal og den gamle bloggen på sandefjordgata3.no pensjonert. Erfaringene med bruk av Vibbo er så langt svært gode.

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.

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.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 329.000 til forefallende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sandefjordgata 3 Brl.

Lån

Sandefjordgata 3 Brl har lån i Eika og OBOS Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester 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.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Sandefjordgt. 3 borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sandefjordgt. 3 borettslag.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke

Penneo Dokumentnøkkel: HAE36-WWAGP-TQMV0-42YUD-J7UOW-22SJ4

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

vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HAE36-WWAGP-TQMV0-42YUD-J7UOW-22SJ4

SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG
ORG.NR. 951 921 181, KUNDENR. 5295

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 084 569**	**1 407 708**	**1 084 569**	**1 217 281**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		268 245	-6 045 731	374 037	679 990
Tilbakeføring av avskrivning	15	85 000	85 500	85 500	85 500
Tillegg for nye langsiktige lån	17	8 157 167	6 183 610	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-8 377 701	-546 517	-576 000	-856 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**132 711**	**-323 138**	**-116 463**	**-90 510**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 217 280**	**1 084 570**	**968 106**	**1 126 771**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 590 487	1 363 097
Kortsiktig gjeld	-373 207	-278 527
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 217 280**	**1 084 570**

SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG
ORG.NR. 951 921 181, KUNDENR. 5295

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 166 934	3 692 372	4 175 715	4 428 000
Andre inntekter	3	11 930	5 222	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 178 864**	**3 697 594**	**4 175 715**	**4 428 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-14 833	-14 833	-22 208
Styrehonorar	5	-150 000	-105 200	-150 000	-157 500
Avskrivninger	15	-85 000	-85 500	-85 500	-85 500
Revisjonshonorar	6	-13 017	-14 586	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-154 600	-148 633	-153 000	-163 200
Konsulenthonorar	7	-851	-452 829	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-697 175	-6 478 660	-304 000	-329 000
Forsikringer		-153 596	-139 670	-151 000	-170 000
Festeavgift		-82 560	-82 560	-82 560	-82 560
Kommunale avgifter	9	-505 938	-423 819	-505 900	-587 400
Energi/fyring	10	-726 176	-755 100	-865 000	-850 000
TV-anlegg/bredbånd		-254 246	-238 583	-246 000	-267 000
Andre driftskostnader	11	-307 768	-412 990	-447 200	-245 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 152 077**	**-9 352 962**	**-3 035 993**	**-2 990 568**
DRIFTSRESULTAT		**1 026 787**	**-5 655 368**	**1 139 721**	**1 437 432**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	27 585	12 939	5 000	5 000
Finanskostnader	13	-786 127	-403 302	-770 685	-771 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-758 542**	**-390 363**	**-765 685**	**-766 000**
ÅRSRESULTAT		**268 245**	**-6 045 731**	**374 037**	**671 432**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		268 245	0		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	962 847	962 847
Andre varige driftsmidler	15	171 500	256 500
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 134 347**	**1 219 347**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 992	3 338
Forskuddsbetalte kostnader		66 135	63 562
Andre kortsiktige fordringer		0	4 512
Driftskonto OBOS-banken		495 802	106 718
Sparekonto OBOS-banken		1 023 559	1 184 968
SUM OMLØPSMIDLER		**1 590 487**	**1 363 097**
SUM EIENDELER		**2 724 834**	**2 582 443**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 81 * 100		8 100	8 100
Udekket tap	16	-13 416 843	-13 685 088
SUM EGENKAPITAL		**-13 408 743**	**-13 676 988**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	15 523 160	15 743 694
Borettsinnskudd	18	237 210	237 210
SUM LANGSIKTIG GJELD		**15 760 370**	**15 980 904**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		66 078	67 304
Leverandørgjeld		229 569	209 461
Påløpte renter		77 560	1 727
Annen kortsiktig gjeld		0	35
SUM KORTSIKTIG GJELD		**373 207**	**278 527**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 724 834**	**2 582 443**
Pantstillelse	19	24 584 160	24 584 160
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2024
Styret i Sandefjordgata 3 Borettslag

Magnus Breder Birkenes /s/ *Ragnar Ringstrøm /s/* *Rebecca Aure Corbett /s/*

Trude Furuly /s/ *Kristoffer Sindre Vittersø /s* *Ragna M Sødal Haugen /s/*

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 921 271
Internett	245 663
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 166 934**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	6 855
Nøkler	400
Antenneleie	4 675
SUM ANDRE INNTEKTER	**11 930**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 150 000.
I tillegg har styret fått dekket middag for kr 3 615, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 017.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-851
SUM KONSULENTHONORAR	**-851**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-87 221
Drift/vedlikehold VVS	-33 935
Drift/vedlikehold elektro	-4 945
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 056
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-441 371
Drift/vedlikehold brannsikring	-50 159
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-16 884
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-34 072
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-6 533
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-697 175**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-322 688
Renovasjonsavgift	-183 251
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-505 938**

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-408 434
Fjernvarme	-317 741
SUM ENERGI / FYRING	**-726 176**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-12 300
Vaktmestertjenester	-153 360
Renhold ved firmaer	-119 602
Andre fremmede tjenester	-1 376
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 615
Andre kontorkostnader	-6 574
Velferdskostnader	-5 625
Bankgebyr	-3 217
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-307 768**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	27 395
Renter bank	35
Andre renteinntekter	155
SUM FINANSINNTEKTER	**27 585**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-786 127
SUM FINANSKOSTNADER	**-786 127**

NOTE: 14

BYGNINGER

Opprinneling 1939, saldo 01.01.2003	962 847
SUM BYGNINGER	**962 847**

Eiendommen er bygslet fra Oslo Kommune i 50 år fra 01.09.1939, fornyet med 80 år fra 01.09.1989.
Gnr.221/bnr.180

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

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Brannvarslingsanlegg		
Kostpris	128 250	
Tilgang 2021	299 250	
Avskrevet tidligere	-170 000	
Avskrevet i år	-85 000	
		172 500
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**172 500**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-85 500**

NOTE: 16
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: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Eika Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Opprinnelig 2011	-12 200 000	
Nedbetalt tidligere	4 051 896	
Nedbetalt i år	8 148 104	
		0
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2015	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	515 963	
Nedbetalt i år	52 749	
		-1 431 288
OBOS-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-6 183 610	
Økt i år	-247 500	
Nedbetalt tidligere	72 057	
Nedbetalt i år	92 610	
		-6 266 443

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2023	-7 909 667	
Nedbetalt i år	84 238	
		-7 825 429
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-15 523 160**

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1939	-75 060
Innskudd leil 109 (salg av tjenesteleilighet)	-3 050
Korrigert borettsinnskudd 2007	-159 100
SUM BORETTSINNSKUDD	**-237 210**

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	234 160
Pantelån	15 523 160
TOTALT	**15 757 320**

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

Bygninger	962 847
TOTALT	**962 847**

REGISTRERINGSBLANKETT
For generalforsamling

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Andelsnummer:

Signatur – eier	**Dato:**

De som ikke kan møte opp på generalforsamlingen kan stille ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenforstående registreringsdel og fullmakten nedenfor fylles ut. Fullmakten må være en blankofullmakt.

FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på generalforsamling i

Sandefjordgata 3 Borettslag

Signatur – fullmektig:	**Dato:**

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

SANDEFJORDGATA 3 - REHAB 81 VÅTROM - FERDIGATTEST -

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Andenæs VVS AS v/Hans Jørgen Werner
St. Halvards gate 33C
0192 OSLO

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200600859-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkiv

Byggeplass:	SANDEFJORDGATA 3B	Eiendom:	221/180/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Sandefjordgata 3 v/Britt Helene Risåsen	Adresse:	Sandefjordgata 3, 046
Søker:	Andenæs VVS AS v/Hans Jørgen Werner	Adresse:	St. Halvards gate 33C
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske inst

FERDIGATTEST - SANDEFJORDGATA 3B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgod produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvar produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatels følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dc Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

SANDEFJORDGATA 3A-F - UTSKIFTING BALKONGER -

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Sandefjordgata 3 Brl.V/Prebensen
Parkveien 43

0258 OSLO

Blegvad, Mogens
Oberst Rodes vei 116 A

1165 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	940002429	94/65707

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	8. november 1994

Arbeidssted : 220/0180 Sandefjordgata 3
Byggherre : Sandefjordgata 3 Brl.V/Prebensen, Parkveien 43, 0258 OSLO
Arbeidets art: UTSKIFTING AV EKST. BALKONGER BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Pål J. Engebretsen
Ing.I

SANDEFJORDGATA 3A-F - UTSKIFTING VINDUER -

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] • 38 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utskifting vinduer

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Sandefjordgata 3		86/1314

Byggherre

Brl. Sandefjordgt. 3
v/A. Amoroso
Sandefjordgt. 3
0464 OSLO 4

Ansvarshavende

Tømrer Rune Kristiansen
c/o Sentrum Bygg A/S
Postboks 2 - Alnabru
0614 OSLO 6

AO/bs

Dato
15. juli 1987.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen
Anatole Ouedraogo
fung. Bygningsinspektør
Anatole Ouedraogo

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SKI. C-16 ANDVORD

SANDEFJORDGATA 3A-F - VÅNINGSHUS - EXDOK

A N M E L D E L S E.

7 bl. tegninger.

N.D. BYGNINGSCHEFEN R.J.-No. 1434/36 * OSLO *

Duplikat 1 sendt Brandsjefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.nr. 23, Dannevigsveien, Sandefjordgt. østside

Innlevert , 15. juli 1936. Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 16. juli 1936

Ekmagnus

Opm.chefen jr. nr.
Mott: 18. JUL. 1936

Sendes hr. reguleringschefen.
Den anmeldte bebyggelse ligger på grunnen nr. 23 Dannevigsveien, hvis grenser er vist med grønt på situasjonsplanen Bl. 1

Reg. chefen jr. nr.
21. JUL. 1936

Oslo 18/7-1936
E. Lund
Lund

FESTEKONTRAKT

DAGBOKFØRT

Påtegning på dokument ang.	gnr	bnr	snr	opp. dbnr
	221	180		302204/39

GNR. 221 BNR. 180

10.APR.91 017608.

Bestemmelsene i den gamle festekontrakt som er tinglyst 27.4.1939 utgår i sin helhet og erstattes med sålydende standardvilkår fra Oslo kommunes festeforhold:

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

§ 1.
Arealet.

Festeren er forpliktet til etter kommunens bestemmelse å avstå nødvendig ubebygd grunn til veiutvidelse med skjæring eller skråning, til fellesarealer og fellesanlegg av den art som omhandlet i bygningslovens § 52, samt til atkomst for eventuelle nabotomter. Avståelsen skjer mot forholdsmessig reduksjon i festeavgiften. Videre har festeren krav på erstatning for eventuelle ulemper o.l. etter vanlige erstatningsregler.

Hvis festeren trenger konsesjon og ikke oppnår dette, faller denne festeavtale bort uten vederlag til noen av partene.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden forlenges med 80 år regnet fra 1.9.1989

§ 3.
Festeavgiften – størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 65.524.- beregnet etter 6 prosent av kr. 499.- pr. m². Avgiften betales fra 1.9.1989 og erlegges forskuddsvis til boligdirektøren med en halvpart hver 1.7 - 2.1 første gang 1.9.1989

Festeavgiftsgrunnlaget inkluderer ikke tilknytningsavgift for vann og avløp. Festeren betaler tilknytningsavgiften etter de regler som til enhver tid gjelder.

Hvis festeavgiften er avhengig av prismyndighetenes godkjenning og den ikke oppnås, skal denne festeavtale gjelde med den høyeste festeavgift som prismyndighetene godkjenner.

Festeavgiften skal kunne reguleres i samsvar med lov om tomtefeste av 30.5.1975 nr. 20. Likevel skal regulering kunne skje hyppigere enn hvert 10 år såfremt det i fremtiden blir adgang til det.

Den nye avgift blir å etterbetale fra det tidspunkt da krav om regulering lovlig ble reist.

§ 4.
Skatter m.v.

Festeren bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpli festearealet. Festeren utreder foruten lovmessig eiendom svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vær

begrenset til kr. pr. år har ko – tre – års forfalt avgift.

Doknr: 17608 Tinglyst: 10.04.1991 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til tomt for påstående våningshus og må kun brukes i overensstemmelse med dette formål.

Kommunen skal ikke ha noe ansvar for skade eller ulemper som måtte voldes ved den utnyttelse, bebyggelse, eller virksomhet som festeren iverksetter på festetomten. Blir kommunen likevel pålagt slikt ansvar, skal kommunen varsle festeren. Festeren plikter å refundere kommunen det den måtte ha utbetalt i erstatninger.

Ledninger som forefinnes på tomten ved festerens overtakelse av denne, plikter festeren å legge om etter krav fra kommunen.

Kommunen kan, i samsvar med reguleringsplan, pålegge festeren å bygge parkeringshus. Hvis parkeringshus ikke er bygget, skal parkering bare finne sted på godkjent parkeringsplass som kan pålegges opparbeidet. (Gjelder ikke småhustomter.)

Beboerne skal kun parkere sine biler i parkeringshus hvor de har andelsplikt, og gjesteparkering skal finne sted på de spesielt avsatte parkeringsplasser. (Gjelder ikke småhustomter.)

Tillegg til § 2: For skyldig feste-
avgift for [illegible] i kommunen
[illegible] i ubebyg-
gelsen, jfr. tomtefestelovens § 12.

§ 6.
Ubebygget areal.

Det ubebygde areal plikter festeren å opparbeide etter bygningsmyndighetenes krav og kommunens bestemmelser. Dersom dette ikke blir gjort etter pålegg med rimelig frist, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning.

Trær på tomten kan bare felles etter skriftlig samtykke og anvisning av skogsjefen. Matjord som ikke går med til tomtens grøntanlegg, er kommunens eiendom. Park- og idrettsvesenet skal gis minst 1 måneds skriftlig varsel når matjorden skal fjernes.

Vegetasjon på tomten pliktes fjernet uten vederlag i den utstrekning kommunen finner det ønskelig av hensyn til ferdsel, trafikksikkerhet (fri sikt) eller vedlikehold. Kommunen har rett til uten erstatning å plante trær og sette ledning/stolper på innsiden av grensen langs offentlig vei, plass o.l.

Det forbeholdes rett for kommunen til uten erstatning å plassere transformatorkiosk på tomten.

I de tilfelle veien ikke opparbeides i full regulert bredde, skal arealet mellom reguleringslinjen og veien langs tomten settes i stand og vedlikeholdes av festeren. Inngjerdes dette sammen med tomten, plikter festeren å flytte gjerdet vederlagsfritt hvis veien utvides. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet.

Kommunen kan, i samsvar med reguleringsplan, pålegge at gangveinettet – både de offentlige og borettslagets veier, bare skal nyttes for biltrafikk som er nødvendig for nødkjøring, varetransport, renovasjon, samt vedlikehold av bygninger og uteanlegg.

Fester kan ikke motsette seg kjøring som er nødvendig for drift av kommunale anlegg, hvis dette er forutsatt i reguleringsplan.

Kommunen kan pålegge at det gis dispensasjon fra kjøreforbud på gangveier for bevegelseshemmede.

Kommunen kan pålegge fester å sette opp og bekoste offentlige og eventuelt andre trafikk- og informasjonsskilt.

§ 7.
Vedlikehold og gjerdehold.

Festeren plikter å holde bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt tross advarsel, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene, samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold.

Mot nåværende og fremtidige gater, offentlige plasser, parker og kommunens eiendom som ikke er bortfestet, påhviler gjerdeholdet festeren alene. Dersom dette ikke blir overholdt av festeren, kan kommunen sørge for det for festerens regning.

Gjerdeplikten er stedsvarig, jfr. § 2 i lov om grannegjerde. Ellers fordeles gjerdeholdet etter bestemmelsene i lov om grannegjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdiforsikret. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. Festeren skal forevise forsikringsattest fra selskapet.

§ 9.
Medlemskap i fellesorgan.

Dersom det innen et boligområde opprettes et fellesorgan som skal ha til formål å ivareta beboernes fellesinteresser, eksempelvis felles vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer, har festeren plikt til å være medlem av dette. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

§ 10.
Ledninger og atkomst.

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger av enhver art, kummer o.l. i og over den ubebygde del av tomten, og sørge for atkomst og la utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter eller for byens ledningsnett. Tilsyn med og reparasjon av ledningsanleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse som utføres av festeren. Før festeren går i gang med bygge- eller anleggsarbeid på tomten, plikter han å varsle kommunen, og må rette seg etter de pålegg som kommunen gir om utførelsen.

For mulig ulempe og skade som voldes ved arbeider som nevnt, tilkommer festeren godtgjørelse, som i mangel av enighet fastsettes ved skjønn.

Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktelser, takster over eiendom o.l.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører arbeider på denne til fordel for festeren.

Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av kommunen og nyttes av festeren.

§ 11.
Fremfeste - bortleie - pantsettelse.

Fremleie eller fremlån av det festede område eller del av dette kan ikke skje uten kommunens skriftlige samtykke.

Utleie, fremleie og fremlån av bygningen eller del av denne, kan heller ikke skje uten kommunens skriftlige samtykke. Godkjenning etter dette ledd kan bare nektes dersom det etter omstendighetene er saklig begrunnet.

Ved disposisjoner i strid med ovenstående bestemmelse, kan kommunen heve festeavtalen og gå frem etter reglene i § 13 annet ledd, og for ubebygde festetomter også heve og kreve avlyst festekontrakten uten festerens samtykke.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 12.
Overdragelse og forkjøpsrett.

Festeren kan ikke uten kommunens skriftlige godkjenning overdra festeretten med mindre tomten er bebygget. Ny fester må påregne festeavgift som for nye feste

Overgang av festeretten kan kun skje i forbindelse med samtidig overføring av eiendomsrett til bebyggelsen til samme erverver.

Ved enhver overgang av festerett pliktes melding om overgangen straks gitt til kommunens boligetat.

Ved overdragelse av festerett til ubebygd tomt i strid med 1. ledd i denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og kreve festekontrakten avlyst uten festerens samtykke. Såfremt Oslo kommune ønsker å selge festetomten til kjøper som skal bruke tomten til uendret formål, har festeren forkjøpsrett. Hvis festeren ønsker å gjøre forkjøpsretten gjeldende, må melding om dette være mottatt av kommunen innen 3 måneder etter at festeren har fått skriftlig melding, vedlagt den inngåtte avtale, fra kommunen om salget.

§ 13.
Mislighold.

Det vises til lov om tomtefeste av 30. mai 1975, nr. 20 §§ 24 og 28.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon eller heving, skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller heving ved innen 1 måned etter varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

En eventuell endring i festerens anvendelse av festetomten med tilhørende bebyggelse som strider mot den i § 5, første ledd forutsatte anvendelse av festetomten eller den gjeldende regulering av tomten, skal forelegges Oslo kommune på forhånd og før avtale inngås med tredjemann. Kommunen kan kun nekte å samtykke i en endring når det er saklig begrunnet.

Er det foretatt en endring i strid med den i § 5, første ledd forutsatte anvendelse av festetomten eller den gjeldende regulering, kan kommunen heve festekontrakten så fremt det er saklig begrunnet.

§ 14.
Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m.v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den akter å bortfeste tomten til samme formål som tidligere. I så fall er festeren fortrinnsberettiget til fortsatt feste for den tid kommunen bestemmer.

For øvrig vises til lov om tomtefeste av 30. mai 1975, nr. 20 §§ 9 og 19-21.

§ 15.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m.v. av arealet og til dokumentavgift og tinglysning av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 16.
Særbestemmelser for Husbankbelånte boligfestetomter.

Hvis og så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn, skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe, selv om kortere festetid er avtalt.
2. Tomten ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

Særbestemmelser for bortfeste av denne eiendom.

.....

.....

.....

.....

Denne kontrakt er utferdiget i 2 - to - eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Oslo, den

Som fester: .....

Borettslaget Sandefjord gt 3

Eli A. Høiby
Eli A Høiby

Rune Fosberg
Rune Fosberg

Tor Amundsen
Tor Amundsen

For Oslo kommune: .....

OSLO KOMMUNE
Boligdirektøren
Gunnar A. Leganger
Gunnar A. Leganger

Øyvind Brådalen
Øyvind Brådalen

Undertegnede vitner, som begge er myndige og bosatt i Norge, bevitner herved at .....

..... har underskrevet foranstående kontrakt i vårt nærvær og er over 18 år.

1.: Kari Amdjar
Født: 27.06.62
Adr.: Sandefjordgt 3F

2.: Bjørn Bergsund
Født: 30-12-29
Adr.: Sandefjordgt. 3C

Rett gjenpart bekreftes

ADVOKAT
ARNE ELLESTAD
S. SLOTTSGT. 12 - 0352 OSLO 1

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Sandefjordgata 3C
Andelsnr. 26 Orgnr. 951921181 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
155-24-0087

Meglerforetak: Horisont Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Espen Tønsaker Aas

Telefon / Mobil: 22 70 19 20 / 90 96 60 76

E-post: espen.tonsakeraas@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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.

Notater

Notater