MAGNEFARET 1B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema (signert)
Megleropplysninger
Energiattest
Byggetegninger
Ferdigattest tilbygg
Meglers verdivurdering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Magnefaret 1 B, 0678 OSLO
OSLO kommune
gnr. 148, bnr. 230
Andelsnummer 14

Areal (BRA): Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig 172 m²



Befaringsdato: 23.01.2024 **Rapportdato:** 02.02.2024 **Oppdragsnr.:** 14158-1839 **Referansenummer:** KX1239

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
opa@oparnesen.no

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.

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig med attraktiv og barnevennlig beliggenhet i etablert boligområde.

Boligen er opprinnelig oppført i 1948 over 3 etasjer.

Tilbygg fra 1980 over en etasje.

1. etasje består av entrè, hall m/trapp,, kjøkken, peisestue, spisestue og stue samt integrert garasje.

2. etasje består av trapperom, gang, bad og 3 soverom.

Kjelleretasjen består av trapperom, gang, 2 boder og vaskerom.

Loftet har ikke måleverdig areal på grunn av takhøyden.

Det var snø på befaringsdagen og besiktigelsen ble en del begrenset på grunn av dette.

Boligen fremstår som et oppussingsobjekt og oppgraderinger må påregnes.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer

Gå til side

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1. Etasje	76	20	0	96
2. Etasje	40	0	0	40
Kjeller	36	0	0	36
Sum	**152**	**20**	**0**	
Sum BRA	**172**			

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

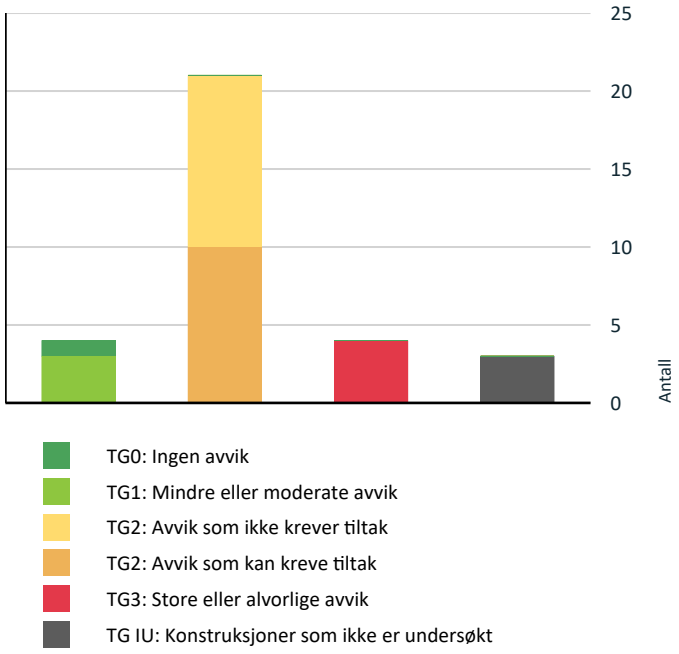
Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

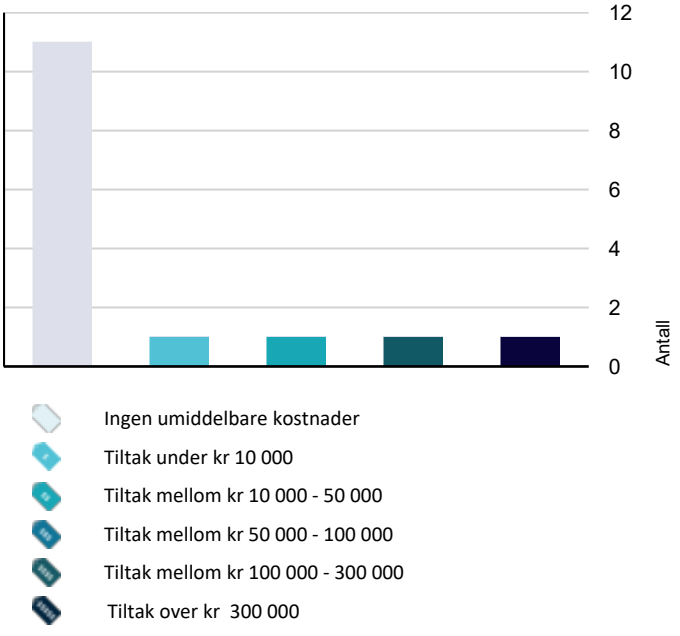
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**	Gå til side
!	**Innvendig > Radon**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige trapper**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side

Tilstandsrapport

HALVPART AV VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG

Byggeår
1948

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering		
1980	Tilbygg	Tilbygg med stue, spisestue og garasje.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Taktekkingen på det opprinnelige taket består av betongtakstein.
Tekkingen er antatt fornyet i forhold til byggeåret.
Taktekkingen på tilbygget og inngangspartiet består av pappshingel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og vurderingen er basert på alder/materiale. Det var i tillegg snø på befaringen.
Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
Normal tid før omlegging av pappshingel er 20 - 30 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må taktekkingen skiftes ut.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av sink og plastbelagt stål.
Nyere pipebeslag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og vurderingen er basert på alder/materiale. Det var i tillegg snø på befaringen.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp/beslag av plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må renner/nedløp/beslag skiftes ut.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er av tradisjonelt bindingsverk fra byggeår og fra 1980.
Utvendig kledd med stående panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er værslitt kledning og det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Veggkonstruksjonen bak kledningen var ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen er basert på alder/materiale.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.
Normal tid før reparasjon av bindingsverk er 40 - 80 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning av utvendig kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Saltakkonstruksjon av sperrer. Undertak av rupanel. Besiktiget via luke med nedfellbar stige.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble observert gamle fuktmerker på treverk ved pipa og fuktmålinger ble gjennomført på tilgjengelige steder uten å påvise unormale verdier.
Det er stor avstand mellom taksperrene og tegn til noe nedbøyning på undertaket mellom sperrene.
Loftbjelkelaget i den opprinnelige delen er isolert med innblåst isolasjon. Ventileringen ved raftet er stedvis noe begrenset av den innblåste isolasjonen. Takluke samt vindskier og forkantbord har en del slitasje Takkonstruksjonen i tilbygget er uten inspeksjonsmulighet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser. Avstanden mellom sperrene krever tykkere rupanel som undetak og kraftigere dimensjon på lekter for taktekkingen enn normalt.
Det bør gjennomføres tiltak for å forbedre ventileringen.
Utskifting av takluke, vindskier og forkant bord bør påregnes.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1979 og 1980.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer med bruksslitasje og tilstandsgrad basert på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at tidspunkt for utskifting nærmer seg.

TG 2 Dører

Teak hovedytterdør med glassfelt antatt fra 1980-tallet.
To-fløyet terrassedør med 2-lags isolerglass fra 1991.
Garasje vippeport med fjernbetjening.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører med bruksslitasje og tilstandsgrad basert på alder.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at tidspunkt for utskifting nærmer seg.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse i trekonstruksjon på ca. 16 m².

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med parkett, vinyl og heldekkende tepper.
Vegger med malt tapet, malt panel og panelplater.
Himlinger med malt panel, malte og vinylbelagte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater med alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskille.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt 15 mm høydeforskjell gjennom hele rommet i peisestue og stue/spisestue samt 15 mm på soverom 2 og 20 mm på hovedsoverommet.
Målt høydeforskjell på 15-30 mm gjennom hele rommet angis med tilstandsgrad 2 basert på standardens krav til godkjente måleavvik.
Slike høydeforskjeller er normalt i eldre boliger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilsvarende boliger fungerer fint med slike høydeforskjeller og ingen tiltak er nødvendige.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Boliger oppført etter TEK-10 eller senere skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunnen begrenses.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Pipe og ildsted

Murt teglsteinspipe og peis i stuen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mursteinpipe er tildekket/innebygget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Pipevanger må gjøres tilgjengelige.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Rom Under Terreng

Vegger i kjelleretasjen er påforet, isolert og platekledd.
Hulltaking er foretatt i bod 1 og det er registrert 12,2 vektprosent fukt i trevirke.

Byggteknisk forskrift (TEK10) § 13-19. Byggfukt
For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.
I konstruksjoner med lav uttørkingsevne (for eksempel konstruksjoner mot terreng) må fuktinnholdet i trevirket være lavere enn 15 vektprosent fukt før innbygging.

Overvåk tilstanden jevnlig da dette er en fuktutsatt konstruksjon.



TG 2 Krypkjeller

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i tilbygget fra 1980.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Krypkjeller har kun adkomstmulighet via opprinnelig vindusåpning på vaskerommet. Inspeksjonen ble gjennomført fra vaskerommet og deler av kjelleren var ikke tilgjengelig. Det er begrenset ventilering i krypkjeller og det er ikke fuktsperre på bakken. Det er observert rust på jernbjelke. Krypkjeller under entrèen er uten adkomstmulighet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser bør gjennomføres.
Det må etableres bedre ventilering og monteres fuktsperre på bakken.
Jernbjelke bør overflatebehandles.
Overvåk tilstanden jevnlig da dette er en fuktutsatt konstruksjon.

TG 2 Innvendige trapper

Furutrapp med teppe i trinnene til 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverk er ikke skikkelig festet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverket bør festes bedre.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Innvendige trapper

Tretrapp til kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler rekkverk nederst i trappen og det er liten frihøyde i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendige dører

Trefyllingsdører, malte glatte og sporfreste dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører med tilstandsgrad basert på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak. Enkelte dører bør justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Eldre bad med flislagt gulv. Oppgradert med varmekabler i 2000. Baderomspanel på vegger og malt himling. Naturlig ventilasjon. Støpejernsluk og ukjent membran.
Utstyrt med badekar, servant med skap, speil med lys og gulvmontert wc.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

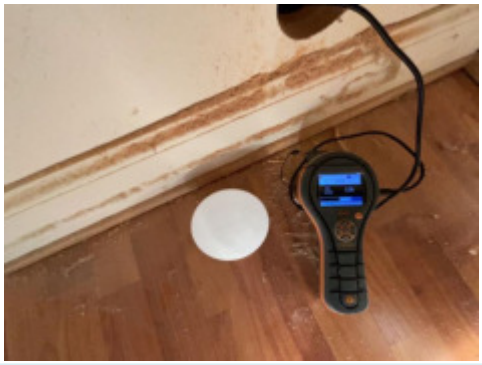
Kostnadsestimat: Over 300 000



2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra hovedsoverommet uten å påvise unormale forhold.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Eldre vaskerom med malt betonggulv, malte murvegger og malt himling.
Naturlig ventilasjon. Sluk av rustfritt stål.
Utstyrt med rustfritt skyllekar samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført fordi våtrommets bygningskonstruksjoner består av mur og betong.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Norema kjøkkeninnredning fra 2007 med profilerte fronter og laminat benkeplater. Nedfelt rustfri oppvaskkum og fliser mellom benk og overskap. Ett-greps blandebatteri. Benkebelysning.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl og frys.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Pent brukt kjøkkeninnredning med kun enkelte bruksmerker. Det er en liten svelleskade på dør til benkeskapet.
Det bør på generelt grunnlag monteres automatisk vannstoppventil for røropplegg i rom uten sluk

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyning med kobberrør.
Hovedstoppekran er plassert ved himlingen i bod 2 i kjelleretasjen.
Stoppekranen er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2. Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav til etablering av mekanisk ventilasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke el-tilkobling av varmtvannstank iht dagens forskrift. Varmtvannsbereder skal iht dagens forskrift være fast tilkoblet og ikke med stikkontakt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres el-tilkobling etter dagens forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

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.

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Det er 11 fordelingskurser og 2 jordfeilbrytere.
Hovedsikringer på 32 A.
Fjernavlest måler.
Boligen er del av et dødsbo og det foreligger derfor ingen fullstendige opplysninger om eventuelle oppgraderinger av det elektriske anlegget.
Det ligger en samsvarserklæring fra 2015 i sikringsskapet.
Spørsmål til eier er besvart av takstmannen.
På generelt grunnlag bør det alltid foretas en gjennomgang av elektriske anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
   2015
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

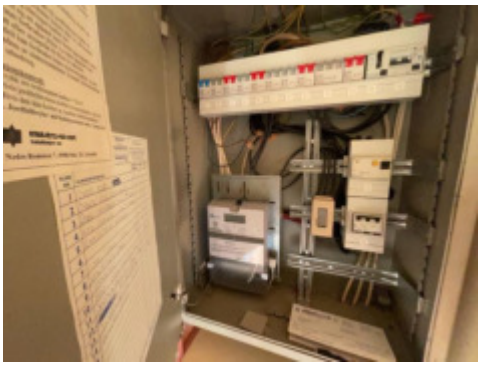
Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Drenering og fuktsikring av grunnmur er antatt fra byggeåret og fra 1980.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningsdelen var ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen er basert på alder og at det er benyttet preaksepterte løsninger.
Normal tid før utskifting av drenering med drensledninger 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong/sparesteinsbetong i den opprinnelige delen.
Støpte betonggulv antatt på stedlige masser i kjelleretasjen.
Grunnmur av lettklinkerblokker (Leca) i tilbygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Deler av grunnmuren var ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen er basert på alder/materiale.
Det er registrert fukt nederst på grunnmuren i vaskerommet. Det er antatt at forholdet til dels skyldes kapillært oppsug fra grunnen hvor konstruksjonens kapillære krefter transporterer fukt opp i mur og betong.
Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.
Mer enn halvparten av forventet brukstid før utbedring er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig og sørg for god ventilasjon.

TG IU Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjulte i grunnen og vurderingen er basert på alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



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.

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.

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.

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?

Arealer

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²					
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**
1. Etasje	76	20		96	16	
2. Etasje	40			40		
Kjeller	36			36		
SUM	**152**	**20**			**16**	
SUM BRA	**172**					

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré , Hall m/trapp , Kjøkken , Peisstue , Spisestue , Stue	Garasje	
2. Etasje	Trapperom , Gang , Bad , Garderobe , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Trapperom , Gang , Bod , Bod 2, Vaskerom		

Kommentar

Eksternt bruksareal gjelder garasje på 20 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Brannceller

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

Kommentar: Det er ikke brannskillevegg mellom boligene på loftet.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Vinduer i kjelleretasjen tilfredsstiller ikke byggeforskriftenes krav til lysforhold og rømningsvei.
Takhøyden i kjelleretasjen er 1,97 - 2,06 m.
Ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er krav til takhøyde 2,0 m.
Det minste soverommet (5,85 m²) er noe mindre enn anbefalt størrelse på soverom (6 m²).

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)
Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig	116	56

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2024	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	148	230		0	6005.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Magnefaret 1 B, 0678 OSLO

Hjemmelshaver
Magnefaret Borettslag

Kommentar
Arealet er felles for hele Borettslaget som har hjemmel til eiendommen.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MAGNEFARET BORETTSLAG	950526459		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Inger Bakketun (dbo)

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
14

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktiv og barnevennlig beliggenhet i etablert boligområde.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 6006 m² som tilhører Borettslaget.

Parkering

Parkering i egen garasje og på eiendommen.

Bebyggelsen

Området består av eneboliger og småhusbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.01.2024	Egenerklæringen er ikke utfylt da den gjelder et dødsbo.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Rekvirent	23.01.2024	Opplysninger gitt av rekvirent i telefonsamtale.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	22.01.2024	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

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.

• 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/KX1239

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	306240010

Adresse	Magnefaret 1A		
Postnummer	0678	**Poststed**	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Ja ☐ Nei		
Avdødes navn	Inger Bakketun		
Salg ved fullmakt?	☒ Ja ☐ Nei		
Navn på hjemmelshaver	Inger Bakketun		
Har du kjennskap til eiendommen?	☐ Ja ☒ Nei		
Selger1fornavn	Tone	**Selger1etternavn**	Bakketun

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

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

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

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

☐ Nei ☐ Ja

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

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

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

Fylles ikke ut i henhold til 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
02.02.2024

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ 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

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er overnevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

20. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Fylles ikke ut i henhold til 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
02.02.2024

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.

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.

Lundberg, Tone Bakketun

Signert av

bankID

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
02.02.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Komplett Eiendomsmegling AS
v/Robert BorgÃ¥s
BRUGT. 19, 0186 OSLO
E-post: ROBERT.BORGAS@PRIVATMEGLEREN.NO

7583843 105/10102 16.01.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 16.01.2024.

Boligselskap:	105 Magnefaret Borettslag
Organisasjonsnr:	950.526.459
Andelseier:	Inger Bakketun
Leieobjektnr:	10102
Adresse:	Steinborgvn 28, 0678 OSLO
Andelsnummer:	14
Borettsinnskudd:	kr 5.400,–
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 79046445.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Det må påregnes låneopptak og økning av felleskostandene i forbindelse rehabilitering av fasade og utskifting av vinduer.
- I forbindelse med låneopptak til rehabilitering av fasader har generalforsamling vedtatt at det skal inngås avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning).
- På ordinært årsmøte 15. juni ble det fremlagt forslag om å oppløse borettslaget. Dette ble vedtatt og skal 2. gangs behandles høsten 2023.
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* 4OB940-98207359998	A	467.966,-	7 år 8 md.	12		Flyt	6,05%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.736,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	4.287,-
Lån	449,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2022 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	1.281,-	1.248,-	74.830,-	36.405,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

	Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
*	4OB940-98207359998	32.766,-	448,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 33.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.01.2024

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anne Solheim tlf.22 86 56 08 ev. pr. e-post: anne.solheim@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Aicha Marie R Bekkelund-lien Magnefaret 1, 678 OSLO, e-post: aichabekkelund@hotmail.com.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

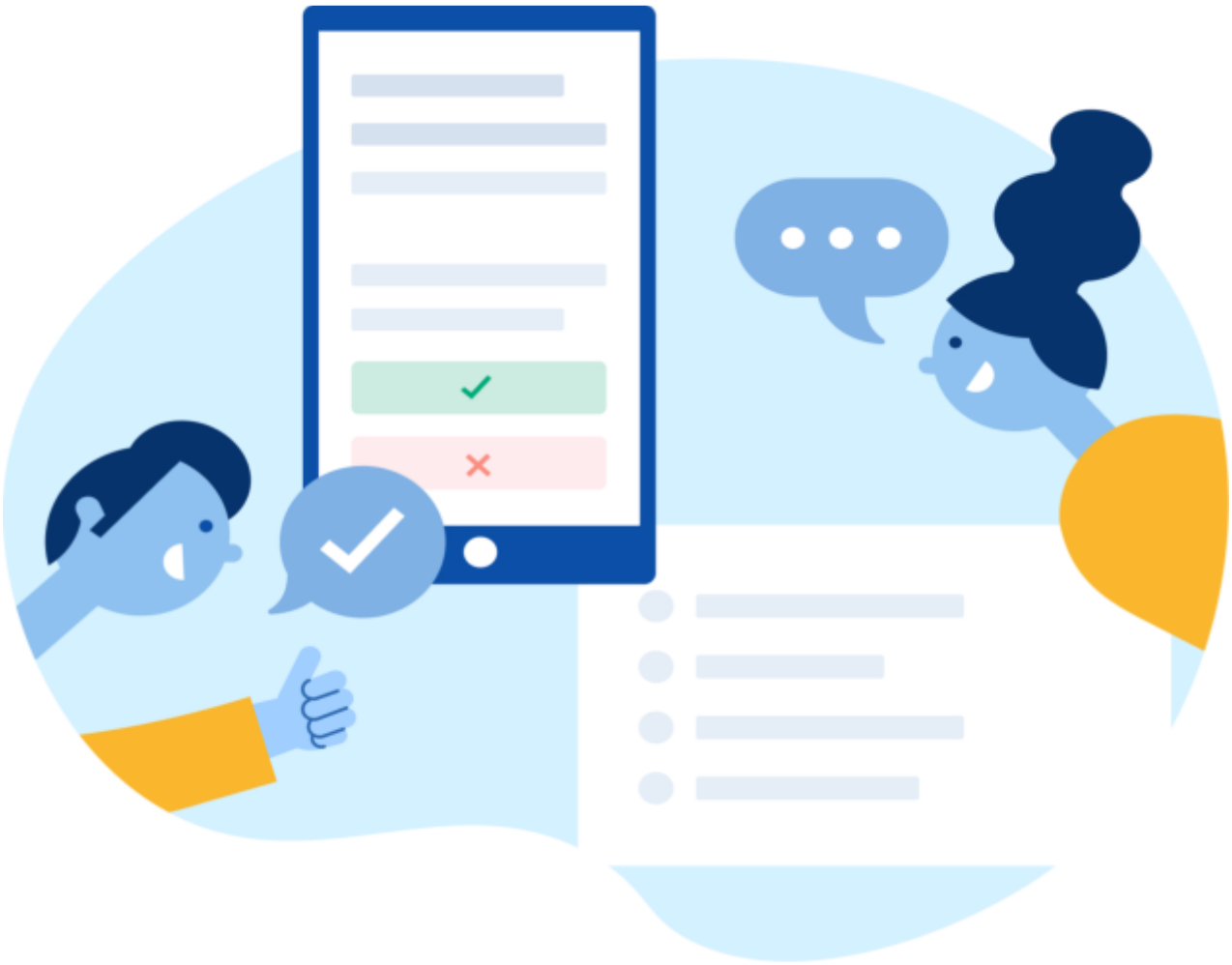
Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift



Årsmøte 2023

Magnefaret Borettslag

15. juni 2023

Selskapsnummer: 105

Velkommen til årsmøte i Magnefaret Borettslag

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

Dato for årsmøtet:
15. juni 2023 kl. 19:00, Høyenhall Velhus, Drivhusveien 2.

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 og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkomne saker: Omfordeling av fellesareal til eksklusiv bruksrett i Magnefaret 5
8. Innkomne saker: Førstegangs- /annengangs avstemming om oppløsning av borettslaget.
9. Innkomne saker: Tilbakebetaling av faktura for juridisk bistand ifbm en eventuell oppløsning av borettslaget i 2022.
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Magnefaret Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] 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 [Navn] 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 og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg
1. 0105 Årsrapport med revisors beretning 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 32.000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 32.000,-.

Sak 7

Innkomne saker: Omfordeling av fellesareal til eksklusiv bruksrett i Magnefaret 5

Forslag fremmet av:
Anna Waraksa, Jørgen Tønseth, Hans Edvard Kjørven, Sherin Vegge

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi ønsker å melde inn sak om omfordeling av fellesareal til eksklusiv bruksrett i Magnefaret 5 til årets generalforsamling. En nærmere redegjørelse for saken følger av vedlagte dokumenter.

Styrets innstilling
Styrets innstilling vil bli fremlagt under møtet

Forslag til vedtak
Forslaget vedtas

Vedlegg
2. Sak 1 - Saksfremstilling med forsalg til vedtak.pdf
3. Sak 1 - Opprinnelige plantegninger.pdf
4. Sak 1 - Kjeller.pdf
5. Sak 1 - 1. etasje.pdf
6. Sak 1 - 2. etasje.pdf
7. Sak 1 - Loft.pdf

Sak 8

Innkomne saker: Førstegangs- /annengangs avstemming om oppløsning av borettslaget.

Forslag fremmet av:
Marianne Klem, Frank Ersvik, Bente Krogstad Ersvik, Joanna Francesca Tanada, Magnus Young, Torill Cecilie Lynghaug, Anders Myhr Johansen, Anna Waraksa, Jørgen Tønseth, Sherin Vegge, Hans Edvard Kjørven, Nora Elisabeth Ødegård, Kai Lindstad

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Magnefaret borettslag, org.nummer 950526459 oppløses etter reglene i borettslagsloven kapittel 11.

Forslag til vedtak
Magnefaret borettslag, org.nummer 950526459 oppløses

Sak 9

Innkomne saker: Tilbakebetaling av faktura for juridisk bistand ifbm en eventuell oppløsning av borettslaget i 2022.

Forslag fremmet av:
Jørgen Tønseth og Hans Edvard Kjørven

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Før generalforsamling i 2022 var det et ønske fra flere andelseiere om mer informasjon om en eventuell oppløsning av borettslaget. Jørgen Tønseth og Hans Edvard Kjørven tok kontakt med advokat Ole Martin Jacobsen i Ytterbøl & Co for juridisk vurdering samt å gi informasjon på et beboermøte.

JT og HEK var 2 av 3 styremedlemmer, det var ingen styreleder. Vi bestilte oppdraget på vegne av borettslaget og faktura ble sendt til borettslaget

På grunn av noen uklarheter endte vi opp med å betale faktura selv.

Forslag til vedtak
Magnefaret Borettslag tilbakebetaler Jørgen Tønseth og Hans Edvard Kjørven for utlegg av faktura fra Ytterbøl & Co på NOK 32594,-

---

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

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

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

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

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Aicha Marie R Bekkelund-Lien	Magnefaret 1
Styremedlem	Jørgen Tønseth	Magnefaret 5
Varamedlem	Mona Pedersen	Magnefaret 11

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Aicha Marie R Bekkelund-Lien	Magnefaret 1
Varadelegert	
Jørgen Tønseth	Magnefaret 5

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 Magnefaret Borettslag
Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.
Magnefaret Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950526459, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
148 230

Første innflytting skjedde i 1948. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Magnefaret Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styrets arbeid 2022/2023

Det er avholdt 3 styremøter hvor blant annet bytte av ytterdører og tilsyn/justeringer av nyere dører er vedtatt. Dette vil bli utført i månedsskifte mai/juni en gang.
Videre er følgende utført:
-Årlig informasjon om HMS-ansvar og egen EL-sjekk er sendt ut til alle beboerne.
-Tilsyn av ildsted/skorsteiner i borettslaget ble bestilt og utført av Brann- og redningsetaten.
-Etter forespørsel fra beboer ble det, på vegne av borettslaget, utarbeidet og sendt en henvendelse til BYM hvor de ble bedt om å ta en ny vurdering av parkering forbudt-skiltene, men det endte i avslag"

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler 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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 60.000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%.
Eiendomsskatten følger egne satser.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Magnefaret Borettslag.

Lån
Magnefaret Borettslag har lån i OBOS banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningfører honoraret for 2023 øker med 4,2 %.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Magnefaret Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Magnefaret Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 25. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

MAGNEFARET BORETTSLAG
ORG.NR. 950 526 459, KUNDENR. 105

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**835 561**	**756 651**	**835 561**	**1 009 827**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		225 545	131 266	94 800	98 528
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-51 193	-52 357	0	-50 000
Innsk. øremerk. bankkto		-85	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**174 267**	**78 909**	**94 800**	**48 528**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 009 827**	**835 560**	**930 361**	**1 058 355**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 009 955	845 252
Kortsiktig gjeld	-128	-9 692
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 009 827**	**835 560**

MAGNEFARET BORETTSLAG
ORG.NR. 950 526 459, KUNDENR. 105

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	804 648	777 060	800 000	771 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**804 648**	**777 060**	**800 000**	**771 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 512	-5 922	-6 000	-6 000
Styrehonorar	4	-32 000	-42 000	-32 000	-32 000
Revisjonshonorar	5	-6 875	-5 760	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-34 155	-33 325	-35 000	-36 750
Konsulenthonorar	6	-6 660	-20 678	-30 000	-30 000
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 200
Drift og vedlikehold	7	-33 909	-151 513	-150 000	-60 000
Forsikringer		-111 090	-92 716	-97 000	-107 000
Kommunale avgifter	8	-228 733	-193 463	-222 000	-270 200
TV-anlegg/bredbånd		-87 492	-80 801	-84 000	-88 000
Andre driftskostnader	9	-30 245	-15 019	-30 000	-30 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-578 871**	**-644 398**	**-695 200**	**-669 150**
DRIFTSRESULTAT		**225 777**	**132 662**	**104 800**	**101 850**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	17 584	11 560	2 000	2 000
Finanskostnader	11	-17 816	-12 956	-12 000	-5 322
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-232**	**-1 396**	**-10 000**	**-3 322**
ÅRSRESULTAT		**225 545**	**131 266**	**94 800**	**98 528**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		225 545	131 266		

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 007 466	1 007 466
Tomt		284 328	284 328
Miljøbankkonto, øremerket		17 238	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 309 033**	**1 291 794**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		24 548	30 120
Driftskonto OBOS-banken		155 450	161 723
Sparekonto OBOS-banken		829 957	653 409
SUM OMLØPSMIDLER		**1 009 955**	**845 252**
SUM EIENDELER		**2 318 988**	**2 137 047**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		1 705 776	1 480 231
SUM EGENKAPITAL		**1 707 376**	**1 481 831**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	519 931	571 124
Borettsinnskudd	14	74 400	74 400
Avsetning bomiljøtiltak	15	17 153	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**611 484**	**645 524**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	9 622
Påløpte renter		128	70
SUM KORTSIKTIG GJELD		**128**	**9 692**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 318 988**	**2 137 047**
Pantstillelse	16	1 376 000	1 374 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2023
Styret i Magnefaret Borettslag

Aicha Marie R Bekkelund-lien Jørgen Tønseth

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	706 176
Lån	64 608
Eiendomsskatt	33 864
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**804 648**

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 512
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 512**

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: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 32 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 875.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 660
SUM KONSULENTHONORAR	**-6 660**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 953
Drift/vedlikehold VVS	-10 956
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-33 909**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-33 875
Vann- og avløpsavgift	-113 512
Feieavgift	-3 420
Renovasjonsavgift	-77 926
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-228 733**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 498
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 233
Andre fremmede tjenester	-357
Andre kontorkostnader	-1 100
Bank- og kortgebyr	-2 057
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-30 245**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	201
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 633
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 750
SUM FINANSINNTEKTER	**17 584**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-17 816
SUM FINANSKOSTNADER	**-17 816**

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1948	709 100
Oppskrevet 1972	298 366
SUM BYGNINGER	**1 007 466**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.148/bnr.230
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Magnefaret Borettslag
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2008	-1 300 000	
Nedbetalt tidligere	728 876	
Nedbetalt i år	51 193	
		-519 931
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-519 931**

NOTE: 14
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1948	-76 000
Korrigering	1 600
SUM BORETTSINNSKUDD	**-74 400**

NOTE: 15
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-17 153
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-17 153**

NOTE: 16
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	76 000
Pantelån	519 931
TOTALT	**595 931**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 007 466
Tomt	284 328
TOTALT	**1 291 794**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79046445. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Vinduer, tak	Utskiftning vinduer Magnefaret 11. Reparasjon tak Magnefaret 1 C og 11.
2017	Vinduer, drenering, skifte panel	Skifte plank på yttervegg hos alle med unntak av hus i Steinborgveien. Drenering Magnefaret 11. Vinduer Magnefaret 5 og 13.
2015 - 2016	Vinduer, Drenering	Magnefaret 1, 3 og 11. Magnefaret 13 (litt i nr 11)
2011	Utbedring etter drenering M9 og S28	Magnefaret 9 og Steinborgvn 28
2010	Drenering, brannvarslere	Drenering. Montering av seriekoblede brannvarslere.
2009	Vedlikeholdsarbeider	Byttet all kledning på sørøstvegg og overliggere på nordvestvegg i Magnefaret 11. Taket i Magnefaret 11 fikk ny papp og fikk fikset blikk i forbindelse med gradrenna. Tilstandsrapport på behovet for maling. Sjekk av tilstand på elektrisk anlegg i alle leilighetene.

		Byttet av vinduer.
2008	Ventiler, diverse vedlikehold	Ventiler på loftet i alle husene. Magnefaret 1, Byttet begge balkongdørene Magnefaret 3, Ventiler i kjeller Magnefaret 5, Balkongdør, ventiler i kjeller, kledning Magnefaret 7, Byttet begge balkongdørene, loftsvindu, kledning Magnefaret 9, 3 vinduer og en del panel, loftsluke i 2. Etasje Balkongdør i 1. etasje Magnefaret 11, Byttet all kledning på sørøstvegg og en del kledning på nordvestvegg, Ett vindu i 1. etasje, Tre vinduer i 2. etasje Magnefaret 13, Byttet begge balkongdørene og ytterdørene. Fire vinduer og panel rundt vindu, venstre leilighet
2007	Magnefaret 9 og 11	Magnefaret 9 malt, trapp i Magnefaret 11
2006	Magnefaret 1 og 13	Magnefaret 13 malt. Syd og vestvegg malt i Magnefaret 1
2005	Panel, vinduer, rekkverk terrasse	Utskifting av panel og vinduer på sydveggen samt halve vestveggen v/kjøkken. Magnefaret 1 Utskifting av panel på sydveggen samt noen enkeltstående bord på vest og østvegg. Magnefaret 3 Skiftet panel på sydveggen over tilbygg samt loftvindu. Skiftet panel på østveggen på tilbygget. Skiftet ut enkeltstående panel på nord og østvegg. Byttet ut hele rekkverkfronten på terrassen i 2. etasje (vestveggen. Magnefaret 9 Venstre del sett fra veien: skiftet panel ved inngangsparti samt noen enkeltstående bord på syd og vestvegg. Magnefaret 13
2004	Utskifting av 7 vinduer i Magnefaret 7	
2002	Veranda, platting, kledning, piper, kran	Ny veranda og platting i Steinborgveien 28 Utskifting av kledning i Magnefaret 11 (vestveggen). Kledning av trapper i Magnefaret 3 og 5. Reparert samtlige piper (unntatt Magnefaret 7), pipene er isolert og kledd med stålplater og montert svingtopp.

		Felling av tre i Magnefaret 3. Oppgraving av utvendig stoppekran i Magnefaret 7.
2001	Utskifting drenering, nye verandaer.	Drenering i Magnefaret 3. Nye verandaer i Magnefaret 3 og 5.
1999 - 2000	Verandaer, ombygg trapp og kabelanlegg	Nye verandaer i Magnefaret 7 i 1999. Ombygging av to utvendige trapper i Magnefaret 1 og 7 i 1999. Ombygging av utvendig trapp i Magnefaret 13 i 2000. Ombygging av antenneanlegget til bredbånd standard i 2000.
1998	Utskifting av drenering i Magnefaret 7	
1997	Verandaer, panel	Nye verander i Magnefaret 1. Utskifting av panel på sydveggen i Magnefaret 5.
1996	Utskifting av drenering Magnefaret 1	
1995	Stoppekraner, rekusjonsventiler	Nye utvendige stoppekraner i Magnefaret 5, 7 og 9. Reduksjonsventiler og stoppekraner i alle husene.
1993 - 1995	Utskifting av panel	Sydveggene i Magnefaret 1 og 11 i 1993. Sydveggene i Magnefaret 7 og 13 i 1994. Sydveggene i Magnefaret 3 og 9 i 1995
1992	Pipe, pipehatter	Pipe i Magnefaret 7 revet ned og murt opp igjen med ny sten. Nye pipehatter montert.
1990	Enøk-bidrag	Utbetaling fra Oslo energi kr 36.100,-.
1989	Utskifting av loftsluker	
1987	Utskifting av vinduer, etterisolering	Det ble montert H-vinduer med 2-lags energiglass. Kjellervinduer med 2-lags energiglass. Verandadører og utgangsdører ble også skiftet. Etterisolering av alle husene ved innblåsing av Rockwool i yttevegger, etasjeskiller 1. etasje, loftsgulv og gulv 2. etasje.
1986	Omtekking av tak, ombygging kabelanlegg	Nye sløyfer og lekter. Takene tekket med D-papp. Deretter dobbelt krum Jaren stein Takkrenner, nedløp, pipebeslag, luftehatter, soilhatter og vannbordbeslag i Plånyl (plastbelagt stål). Vindskier og vannbord i trykkimpregnerte materialer.

1985	Kloakkledninger	Utkobling av septiktanker og utskifting av kloakkledninger fra tank til hovedledning.

Til styret i Magnefaret borettslag

Anmeldelse av sak til behandling på generalforsamling 15.06.2023:

Undertegnede forslagsstillere, som er hjemmelshavere til andelene 5 og 6 i borettslaget, melder følgende sak til behandling på generalforsamlingen:

Forslag til vedtak: Omfordeling av fellesarealer til eksklusiv bruk

Vi bor i Magnefaret 5, som er én av borettslagets horisontaldelte tomannsboliger. Tomannsboligen består av to hovedetasjer/boliger, og det er innvendige fellesarealer på loft og i kjeller, i tillegg til trappeløp og ganger.

Pr. i dag benyttes fellesarealene slik at begge andeler har lik tilgang til loftet, begge andeler benytter to boder hver i kjeller, og i tillegg er det et felles lagringsrom og vaskerom i kjelleren.

Det er ønskelig å gjøre en omfordeling av fellesarealene, slik at hver av andelene får eksklusiv rett til bruk av bestemte deler av fellesarealet i bygningen.

Vi ser for oss en slik fordeling:

- Andel 5 (1.etasje) skal i tillegg til sin bolig disponere ca. 2/3 av fellesarealene i kjelleren, samt del av gangen i 1. etasje markert i grønt i vedlegg 1, eksklusivt.
- Andel 6 (2. etasje) skal i tillegg til sin bolig disponere hele loftet, gangen i 2. etasje, trappen mellom 1. og 2. etasje og ca. 1/3 av fellesarealene i kjelleren, eksklusivt.
- Inngangsparti og resterende del av gang i 1. etasje forblir fellesareal for begge andeler.

For å gjennomføre omfordelingen, må det gjøres bygningsmessige tiltak i bygningen. Det skal settes opp en ny vegg i kjelleretasjen, og etableres en ny trapp fra boligen til andel 5 og ned i kjelleren. Tiltaket vil ikke medføre noen endringer av bygningen utvendig, og vil følgelig ikke påvirke andre andelshavere på noe vis.

Vedlagte tegningsskisse viser de ønskede endringene og fordeling av fellesarealer.

Forslaget krever at generalforsamlingen gir samtykke med minst 2/3 flertall, jf. brl. § 8-9 første ledd nr. 1 og nr. 5.

Kostnaden ved tiltaket bæres av forslagsstillerne. Forslagsstillerne vil sørge for offentlige tillatelser dersom det er nødvendig.

Vedlegg:

1. Tegning/skisse med ønsket fordeling
2. Opprinnelige plantegninger

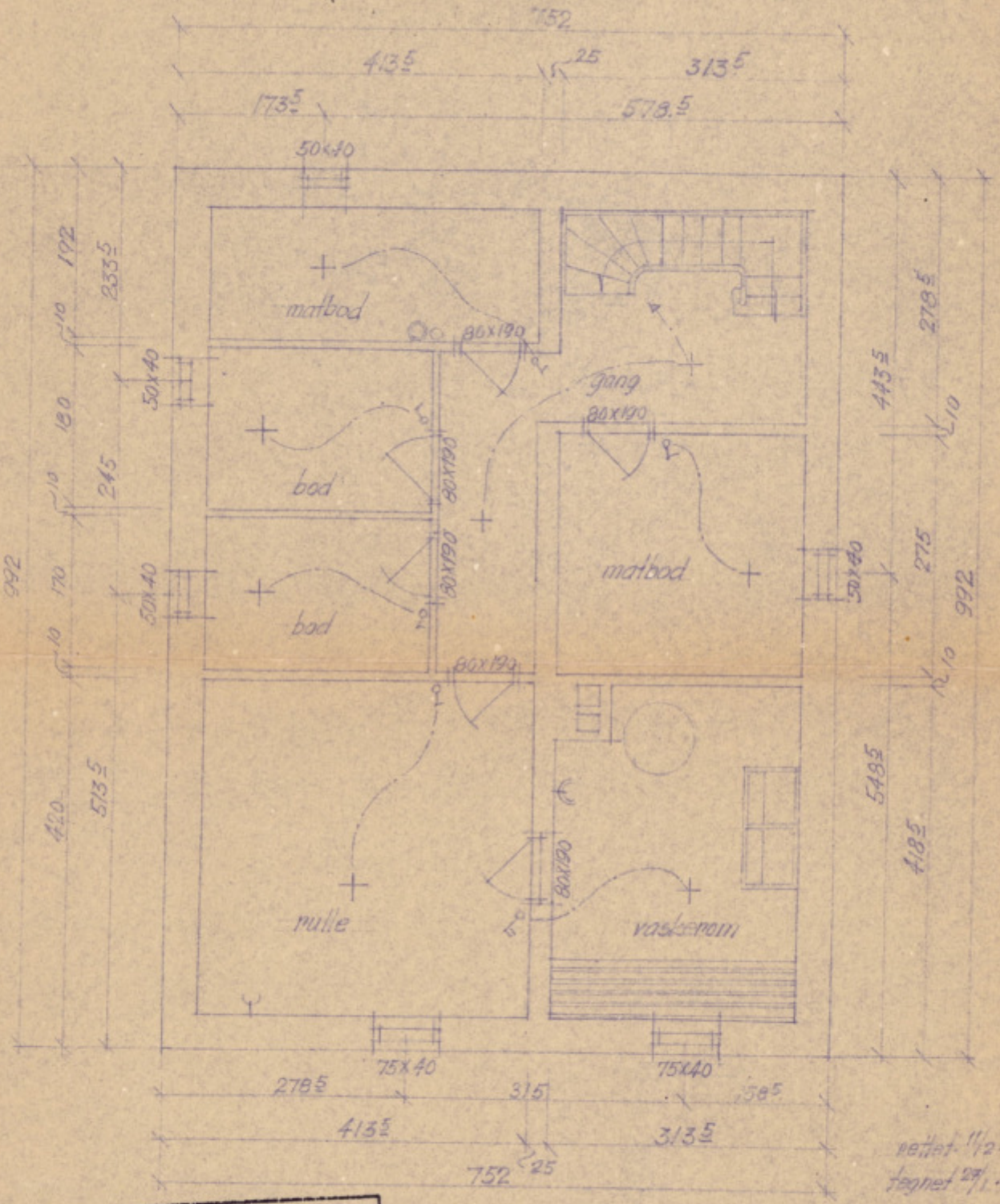
Oslo, 15/5-2023

Sherin Vegge
Sherin Vegge

Hans Edvard Kjørven
Hans Edvard Kjørven

Anna Waraksa
Anna Waraksa

Jørgen Tønseth
Jørgen Tønseth

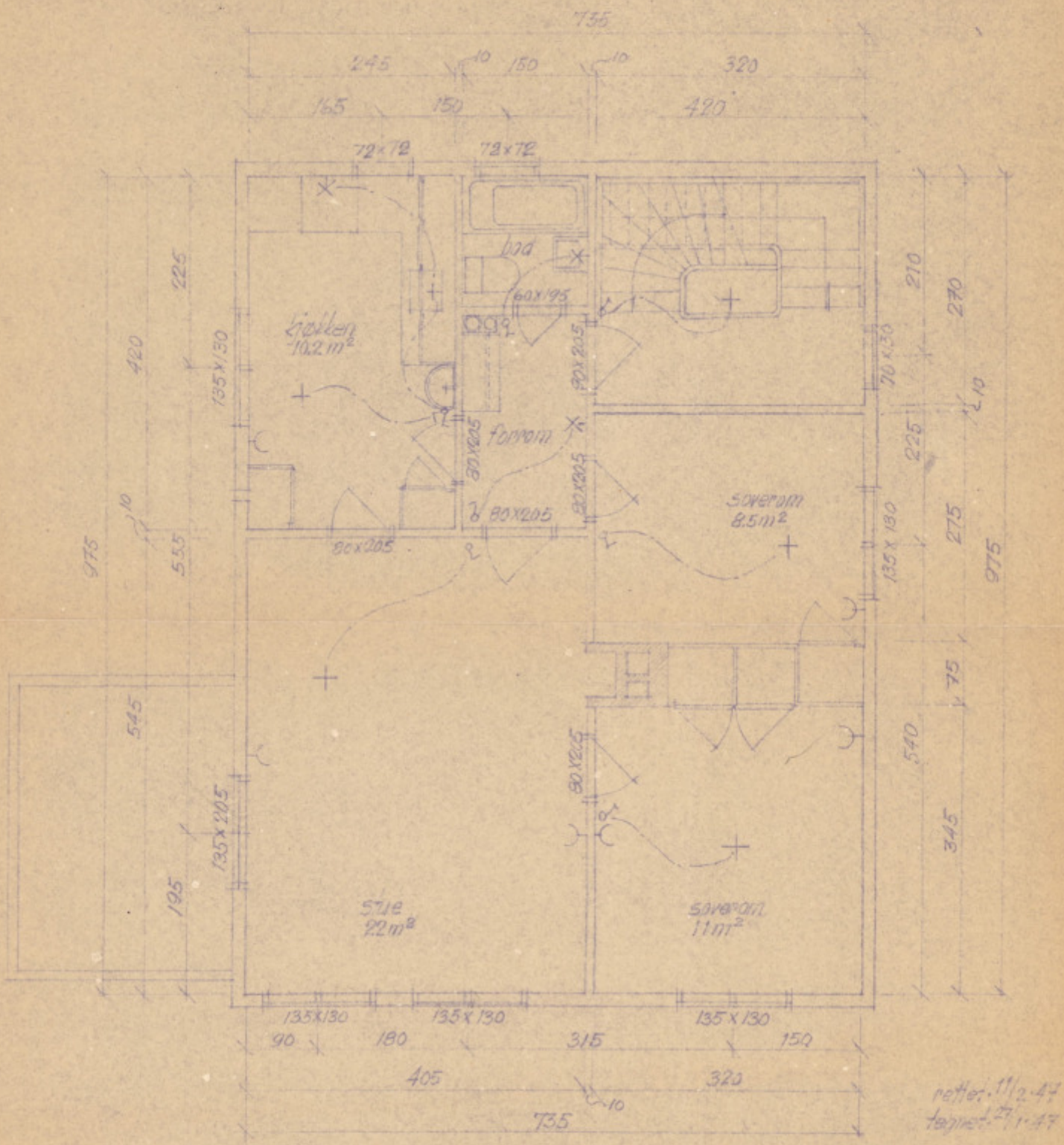


AKER BYGNINGSKONTROLL
1956 -3 MRS. 1947
148 J.NR.
4

Aker BBL. Flaen og Ammerud
tomannsbolig. Boligdirektoratets type
Plan av Kjeller 1/50 B1.
Marcelius Lindgren
arkitekt m.n.a.l.

pp. 107

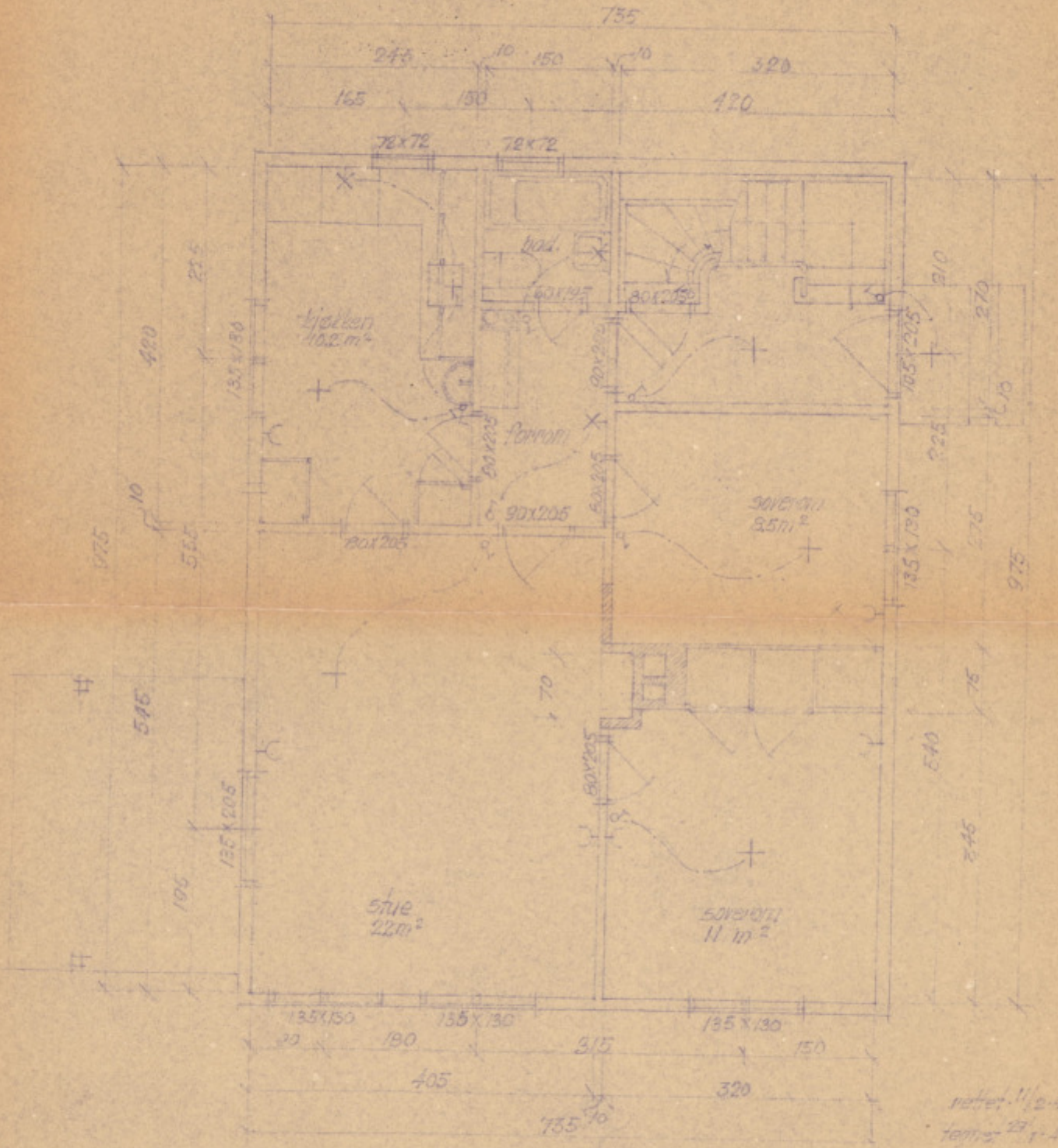
vettet 1/2-47
tegnet 27/1-47



retter. 11/2-47
tegnet. 27/1-47

AKER BYGNINGSKONTROLL
1956 -3 MRS. 1947
148 ID.NR.
6

Aker BBL. Flaen og Ammerud
tomannsbolig. Boligdirektoratets type
Plan av 2. etasje 1/50 B1.
Mangler godkjenning
arkitekt m.h.a.
M. 109.



AKER BYGNINGSKONTROLL
1956 -3 MRS. 1947
148

Aker B.B.L. Flaen og Ammerud
tomannsbolig. Boligdirektoratets type
Plan av 1. etasje 1/50 B1.

Vedlegg 3 28 av 38 Sak 1 - Opprinnelige plantegninger.pdf



AKER BYGNINGSKONTROLL
1956 -3 MRS. 1947
148

reflekt. 11/2-47
tegnet 27/1-47

Aker BBL. Flaen og Ammerud
tomannsbolig. Boligdirektoratets type
Fasade mot Nord 1:50 B1.
Flatgulvkotehøyde
antatt m.h.n.a.l.

111

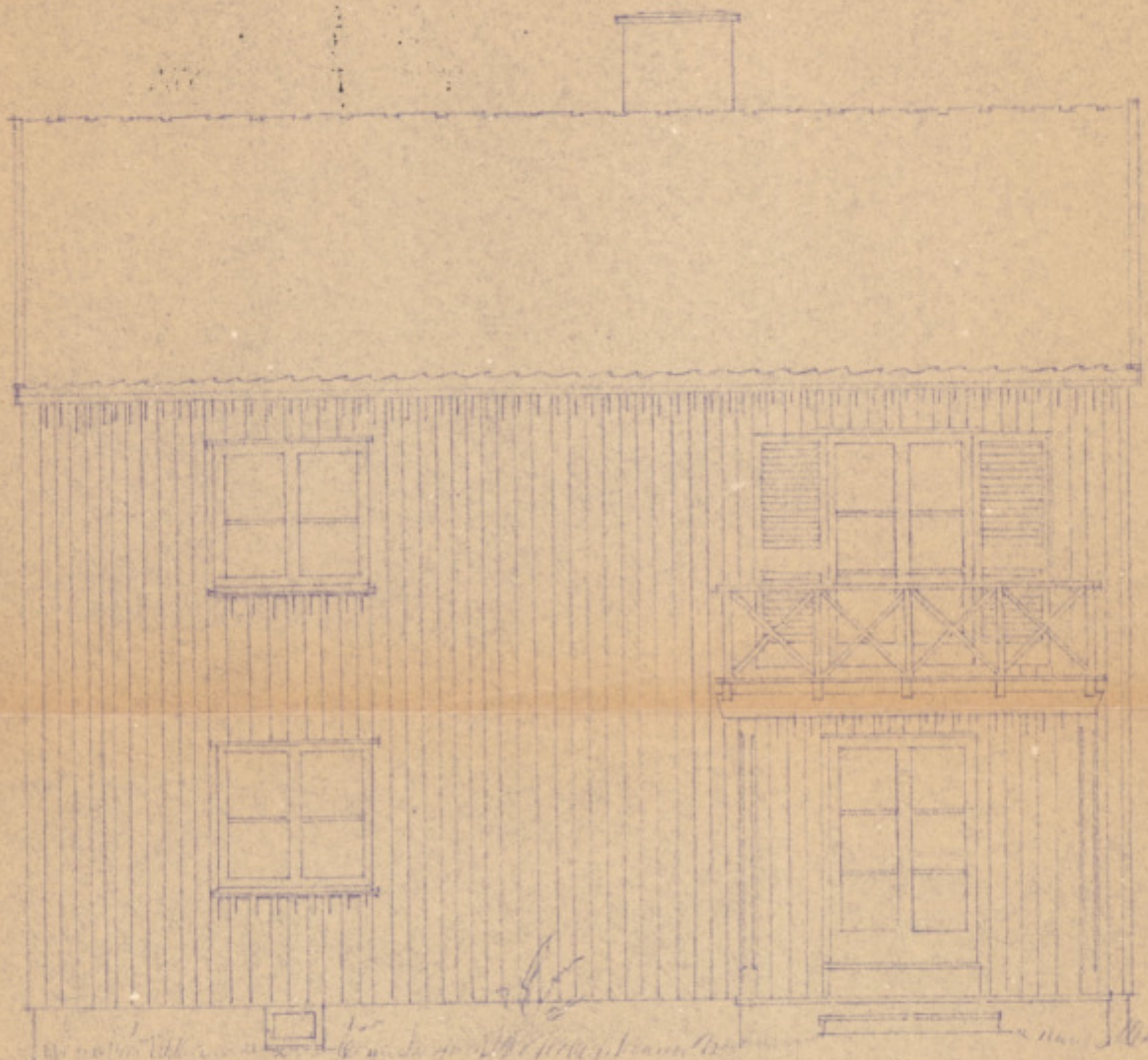


AKER BYGNINGSKONTROLL
-3 MRS. 1947
1956
148 B.NR. 1
8

tegnet 29/1 47

Aker BBL. Flaen og Ammerud
tomannsbolig. Boligdirektoratets type
Fasade mot Syd 1/50 B1.
Harald Inglun
arkitekt m.m.a.l.

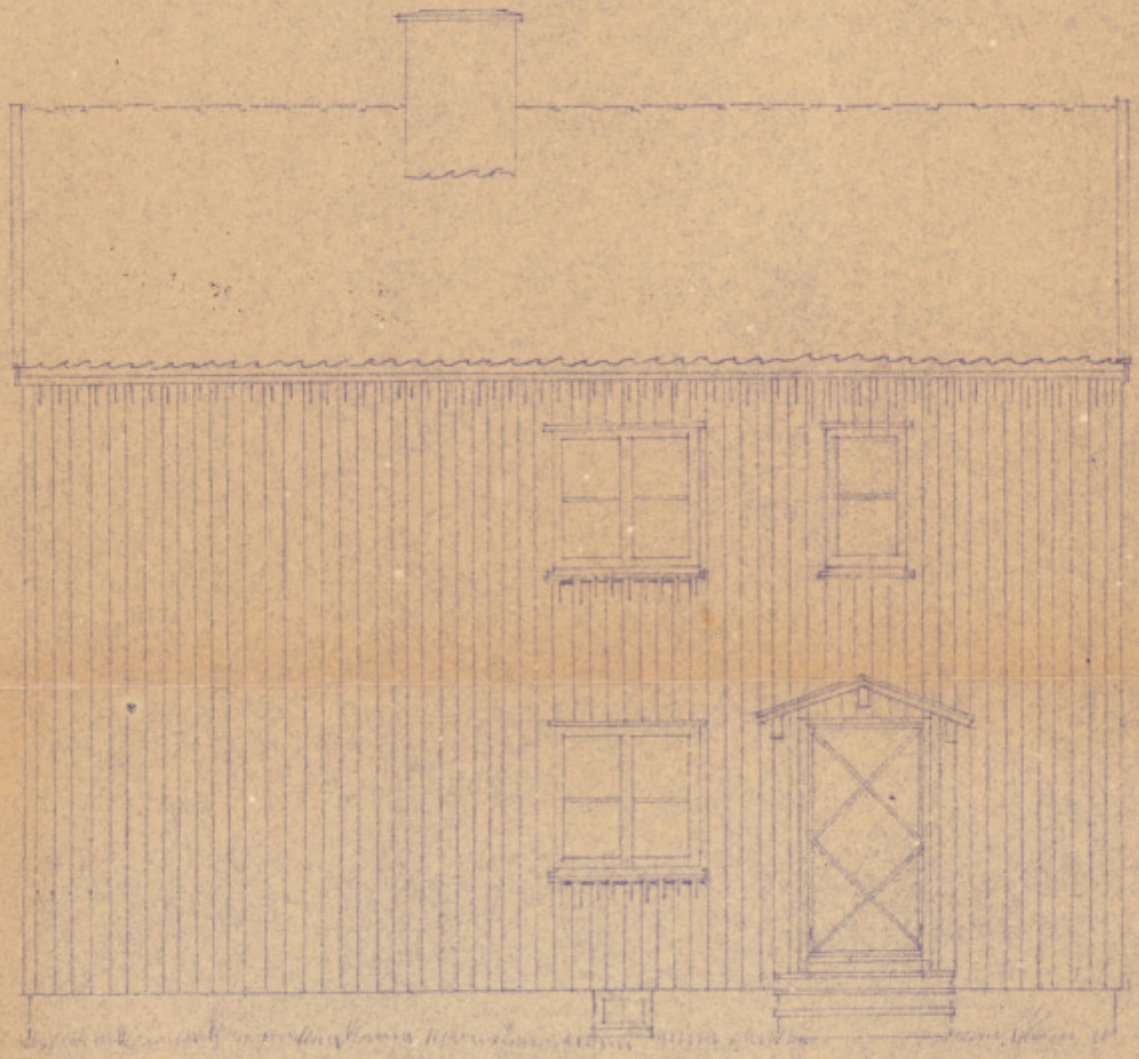
148/230



AKER BYGNINGSKONTROLL
1956 - 3 MRS. 1947
148 BR. 1
16

tegnet 27/1-47

Aker B B L. Flaen og Ammerud
tomannsbolig. Boligdirektoratets type
Fasade mot Vest 1/50 B1.
Målsoldridgen
arkitekt m.n.a.l.
111.112



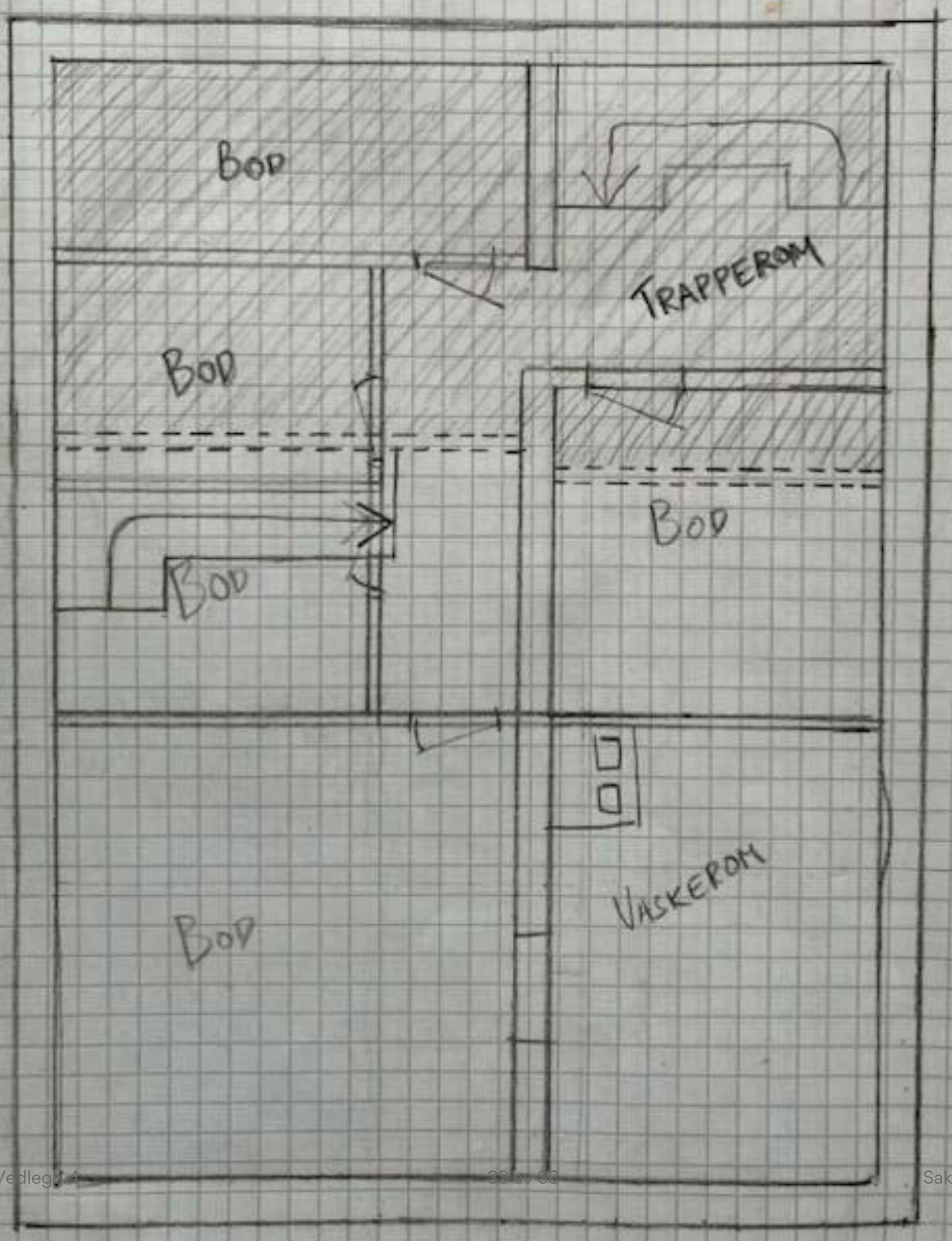
AKER BYGNINGSKONTROLL
1950 -3 MRS. 1947
148 BLAD 1
9

rettet 4/2-47
tegnet 27/1-47

Aker BBL. Flaen og Ammerud
tomannsbolig. Boligdirektoratets type
Fasade mot Øst 1/50 B 1.
Hans Lundquist
arkitekt m.n.a.l.
Tlf. 115

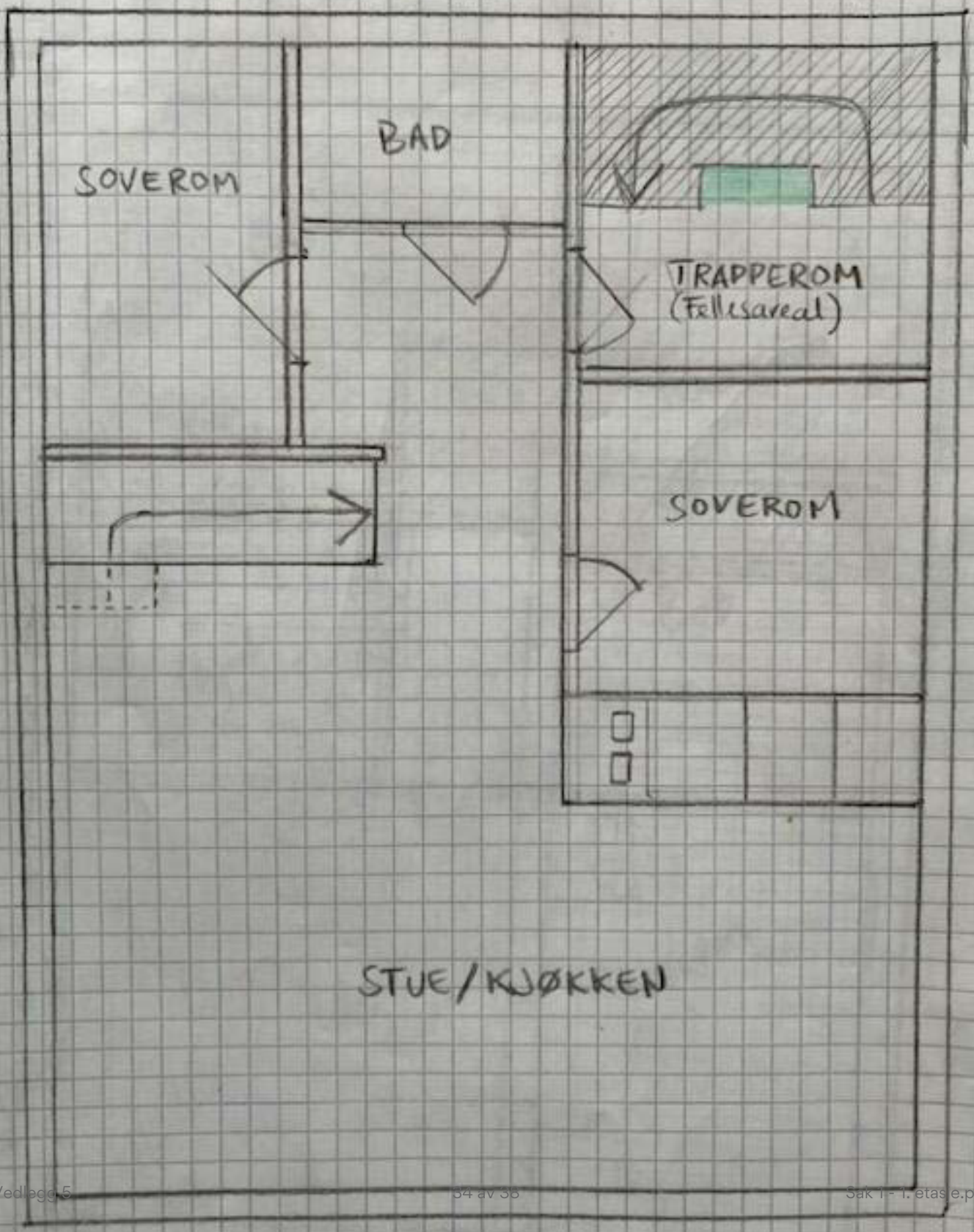
MAGNETFARET 5, KJELLER

- Del som er skravert: Eksklusiv bruk andelsnr. 6, leilighetsnr. 302 (2. etasje)
- Del som ikke er skravert: Eksklusiv bruk andelsnr. 5, leilighetsnr. 301 (1. etasje)
- Stiplet linje: Ny vegg
- Ny trapp i del som ikke er skravert



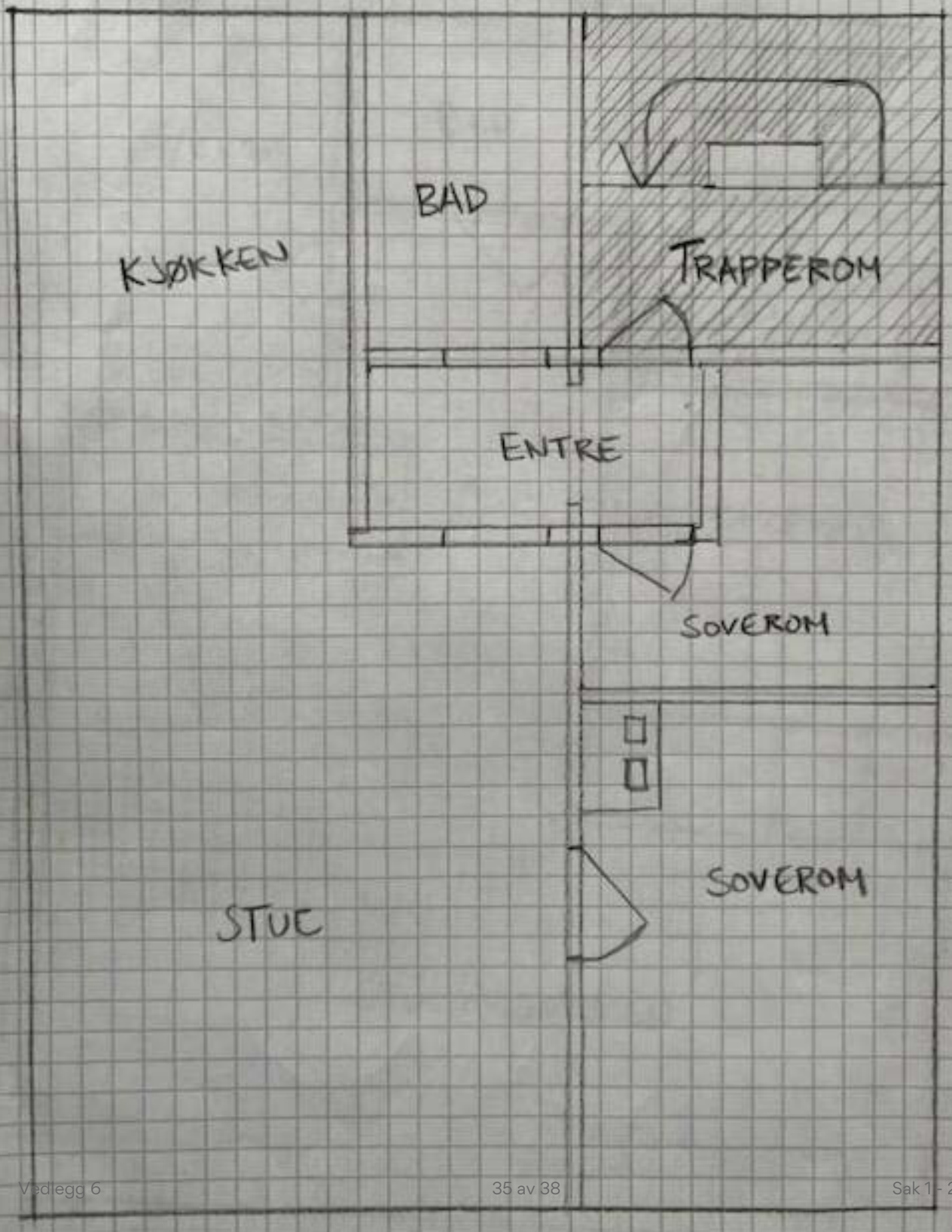
MAGNETARET 5, 1. ETASJE

- Del som er skravert (trapp fra 1. etasje til 2. etasje): Eksklusiv bruk andelsnr. 6, leilighetsnr. 302 (2. etasje)
- Del som er farget grønt i felles trapperom: Eksklusiv bruk andelsnr. 5, leilighetsnr. 301 (1. etasje)



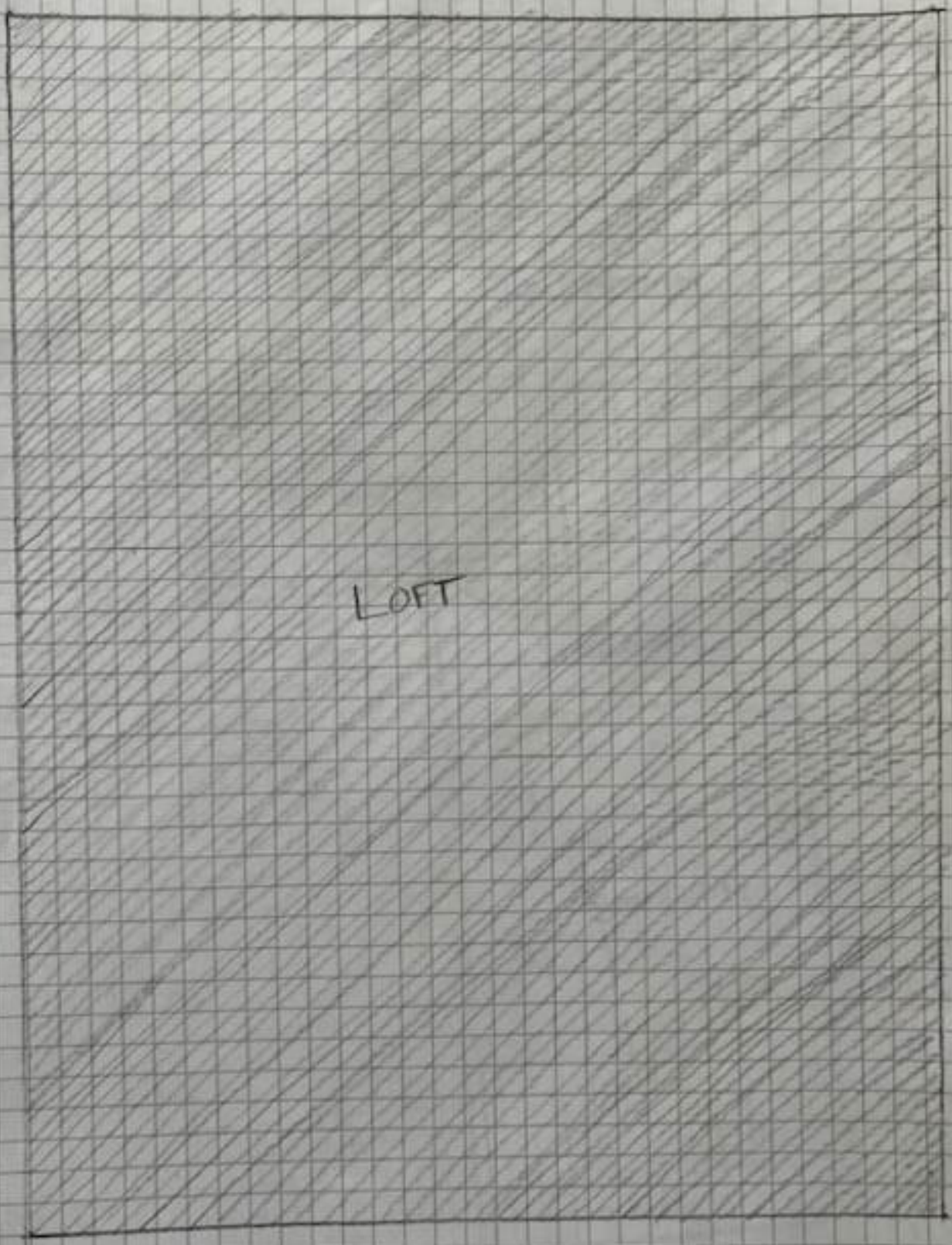
MAGNEFARET 5, 2 ETASJE

- Del som er skravert (trapp fra 1. etasje til 2 etasje og trapperom i 2. etasje): Eksklusiv bruk andelsnr. 6, leilighetsnr. 302 (2. etasje)



MAGNEFARET 5, LOFT

· Loft : Eksklusiv bruk andelsnr 6, leilighetsnr 302 (2. etasje)



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 15.06.23
Selskapsnummer: 105 **Selskapsnavn:** Magnefaret Borettslag

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 fra ordinært årsmøte 2023 i Magnefaret Borettslag

Møtedato: 15.06.2023
Møtetidspunkt: 19.00
Møtested: Høyenhall Velhus

Til stede: 9 andelseiere, 6 representert ved fullmakt, totalt 15 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Anne Solheim.

Møtet ble åpnet av Aicha Marie R Bekkelund-Lien.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Anne Solheim foreslått.
   Vedtak: Valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Anne Solheim foreslått. Som protokollvitne ble

   Marianne Klem foreslått.
   Vedtak: Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 32.000,-.

   Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

7. **Omfordeling av fellesareal til eksklusiv bruksrett i Magnefaret 5**
   Forslag fremmet av Anna Waraksa, Jørgen Tønseth, Hans Edvard Kjørven og Sherin Vegge

   Se innkalling for vedlegg.

   Forslag til vedtak: Forslaget vedtas

   Forslaget krever 2/3 flertall.

   Vedtak: Vedtatt (13 for – 2 mot)

8. **Førstegangs-/annengangs avstemming om oppløsning av borettslaget**
   Forslag fremmet av Marianne Klem, Frank Ersvik, Bente Krogstad Ersvik, Joanna Francesca Tanada, Magnus Young, Torill Cecilie Lynghaug, Anders Myhr Johansen, Anna Waraksa, Jørgen Tønseth, Sherin Vegge, Hans Edvard Kjørven, Nora Elisabeth Ødegård, Kai Lindstad

   Magnefaret borettslag, org.nummer 950526459 oppløses etter reglene i borettslagsloven kapittel 11.

   Forslag til vedtak: Magnefaret borettslag, org.nummer 950526459 oppløses

   Forslaget krever 2/3 flertall av alle andelshaverne

   Vedtak: Vedtatt (11 for – 4 mot)

9. **Tilbakebetaling av faktura for juridisk bistand ifbm en eventuell oppløsning av borettslaget i 2022**

   Før generalforsamling i 2022 var det et ønske fra flere andelseiere om mer informasjon om en eventuell oppløsning av borettslaget. Jørgen Tønseth og Hans Edvard Kjørven tok kontakt med advokat Ole Martin Jacobsen i Ytterbøl & Co for juridisk vurdering samt å gi informasjon på et beboermøte.

   JT og HEK var 2 av 3 styremedlemmer, det var ingen styreleder. Vi bestilte oppdraget på vegne av borettslaget og faktura ble sendt til borettslaget

   På grunn av noen uklarheter endte vi opp med å betale faktura selv.

   Saken er fremmet av: Jørgen Tønseth og Hans Edvard Kjørven

   Forslag til vedtak: Magnefaret Borettslag tilbakebetaler Jørgen Tønseth og Hans Edvard Kjørven for utlegg av faktura fra Ytterbøl & Co på NOK 32594,-

   Forslaget krever alminnelig flertall.

   Vedtak: Vedtatt (8 for – 7 mot)

---

10. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble *ingen* foreslått.

Vedtak: Nåværende styreleder Aicha Marie R Bekkelund-Lien sitter frem til ny styreleder er valgt på ekstraordinært årsmøte 2023.

Styret innhenter tilbud på innleie av ekstern styreleder.

B Som styremedlem for 2 år, ble *ingen* foreslått.

Vedtak: Styremedlem Jørgen Tønseth sitter frem til nye styremedlemmer er valgt på ekstraordinært årsmøte 2023.

Jørgen Tønseth har etter eget ønske fratrådt som styremedlem etter det ordinære årsmøtet 15.06.2023.

C Som varamedlem for 1 år, ble *ingen* foreslått.

Vedtak: Nåværende varamedlem Mona Pedersen sitter frem til nytt varamedlem er valgt på ekstraordinært årsmøte 2023.

D Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:
Delegert: *Ingen*
Varadelegert: *Ingen*

Vedtak: Nåværende delegert Aicha Marie R Bekkelund-Lien sitter frem til ny delegert er valgt på ekstraordinært årsmøte 2023. Varadelegert velges også på ekstraordinært årsmøte 2023.

Møtet ble hevet kl.: 20.15. Protokollen ble signert av:

Møteleder
Navn: Anne Solheim /s/

Fører av protokollen
Navn: Anne Solheim /s/

Protokollvitne
Navn: Marianne Klem /s/



Ekstraordinært årsmøte 2022

Magnefaret Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 1. februar - 4. februar 2022

Selskapsnummer: 105

Velkommen til årsmøte i Magnefaret Borettslag

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 1. februar kl. 09:00 og lukker 4. februar kl. 09:00.

Du kan finne det digitale møtet på følgende link:

https://vibbo.no/105

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen utløpet av de 3 dagene møtet er åpent for avstemming.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Magnefaret Borettslag

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder

Forslag fremmet av: Styret
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Som møteleder ble Line Hovland fra OBOS foreslått.

Forslag til vedtak
Line Hovland velges som møteleder

Sak 3

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Jørgen Tønseth og Lin Hammer er valgt.

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder frem til ordinær generalforsamling som vil bli avholdt våren 2022.

Vedlagt følger en presentasjon av kandidat til styreledervervet:

Jeg er 39 år, gift og har to barn. Flyttet til Magnefaret 1C i november 2021. Vokst opp på Manglerud, bodd på Høyenhall de siste ti årene. Satt som styreleder i 3 år i Manglerudveien 74-92 og som styremedlem i Grendelaget Manglerudveien 62-148 i samme periode.

En av mine første saker som styreleder var å representere sameiet i en sak mot en av våre beboer som var til fare for både beboerne og boligmassen. Det var møter med advokater, politiet, byfogden og til slutt oppmøte i tingretten. Vi vant saken og boligen ble tvangssolgt.

Videre tok vi en gjennomgang av regnskapet og bestemte oss for å ta opp et nytt lån med bedre betingelser og øke husleien drastisk i en begrenset tidsperiode for å få bedre økonomi(dette ble selvfølgelig godkjent i en ekstraordinær generalforsamling)Vi arrangerte dugnader, fikk på plass avtaler og vedlikeholdsrapport.

Dette er i grove trekk hva jeg var med på som styreleder og i tillegg var jeg med på noen prosjekter som styremedlem i Grendelaget(bestående av 93 boliger). Blant annet totalrehabilitering av garasjeanlegget, reforhandlinger av avtaler og mindre vedlikehold av fellesområder.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

- Aicha Bekkelund-Lien

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 1.02.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 4.02.22
Selskapsnummer: 105 **Selskapsnavn:** Magnefaret Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av møteleder

Line Hovland velges som møteleder

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Jørgen Tønseth og Lin Hammer er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

☐ Aicha Bekkelund-Lien

**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.

Vedtekter

for Magnefaret Borettslag org nr 950 526 459

vedtatt på ordinær generalforsamling den 03.05.2006
Endring vedtatt på generalforsamling 22.05.2013
Endring vedtatt på generalforsamling 12.04.2016
Endring vedtatt på generalforsamling 04.06.2020
Endring vedtatt på generalforsamling 03.05.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Magnefaret Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(5) 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.

(6) 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.

(7) 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.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn 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.

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 innvendige dører og innsiden av ytterdører og vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseier har ansvar for vedlikehold og utskiftning av alt fellesareale som han har eksklusiv bruksrett til, herunder hage, beplantning, garasje og oppkjørsel. Andelseier har videre ansvaret for vedlikehold av alle installasjoner som han selv lar anbringe på eller i tilknytning til eiendommen, herunder plattinger, lekeinnretninger. Andelseier skal selv vedlikeholde egen oppkjørsel og har ansvaret for legging av asfalt eller annet veidekke, samt eventuelle kantstein. Borettslaget kan gi slike pålegg vedrørende dette vedlikeholdet som er nødvendig for å unngå urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre andelseiere eller naboer.

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

(5) 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.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget har ansvaret for å vedlikeholde hele bygningenes fasade, herunder å besørge beising og maling, skifte av kledning og vedlikehold av grunnmur, samt trapp, terrasse og gjerde. Med hele bygningen menes også tilbygg og påbygg. Likeledes hører vedlikehold og utskifting av vinduer, verandadører og ytterdører, på hele bygningen, til borettslagets ansvar. Valg av farger godkjennes av styret.

(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 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 èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer med et varamedlem.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- 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 èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDEN
FOR
MAGNEFARET BORETTSLAG

Vedtatt på medlemsmøte den 16. oktober 1953
Oppdatert på generalforsamling 12. mai 2004

Husordensreglene er laget med tanke på at hver enkelt beboer/husstand skal kunne leve i trygghet og trives i borettslaget vårt. Da vi alle bor veldig tett og det dessverre er veldig lytt mellom leilighetene våre, har vi utformet noen "kjøreregler" for å forebygge mulige konflikter og dermed fremme godt naboskap.
Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene – som er en del av husleiekontrakten – blir fulgt. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre.
Husordensreglene inneholder ikke bare plikter men skal også sikre leieboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER:

Ro og orden
Beboerne bør unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy.

Særlig bør det utvises forsiktighet ved bruk av musikk, TV/Radio/Surroundanlegg. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra beboere over, under og ved siden av.
Nødvendig banking, hamring, saging, gressklipping og lignende må utføres så hensynsfullt som mulig, og ikke før kl 08:00 og ikke etter kl.22.00 på vanlige hverdager, og på lørdager ikke før kl 09:00 eller etter kl. 21:00.
På søn- og helligdager ikke før kl 11:00 og ikke etter kl 21:00.
Hobbyvirksomhet og hjemmearbeid som medfører sjenerende støy er likeledes forbudt.
I tiden fra kl 22:00 til 06:00 skal det være ro i leiligheten/huset.
Et uttykk for god bokultur er at man varsler naboer hvis man skal ha en festlig anledning som medfører noe mer uro enn alminnelig.

Hagene
Hver enkelt beboer må til en hver tid sørge for å holde arealet som tilligger leiligheten i slik stand at det ikke virker skjemmende for stedet eller naboene.
Flaggstenger, skilter og lignende må ikke settes opp uten at styrets samtykke er innhentet på forhånd. Det må ikke oppføres noen bebyggelse på tomtene av noen art.
Beplantning som kan sjenere eller på annen måte være til ulempe for andre, er ikke tillatt.

Alminnelige bestemmelser
Husdyr må ikke holdes uten spesiell tillatelse av borettslagets styre. En gitt tillatelse kan straks tas tilbake hvis det viser seg at den er til ulempe eller sjenerer naboene. Hundeeiere som har fått slik tillatelse, må påse at hunden ikke ødelegger andres hager eller volder annen skade. Skadene skal erstattes.
B-hus (horisontalt delt). Hver leieboer skal selv betale stakinger innfor sin leilighet inntil grenrøret på opplegget. Kloakkstopp på opplegg, bunnledning og uttrekkskloakk til hovedkloakk påhviler de to leieboerne i fellesskap.

Lufting og tørking av tøy
Om vinteren må kjellervinduene holdes lukket utenom den tid som er nødvendig til lufting. I sterk kulde må det ikke luftes i kjelleren da vannrørene kan utsettes for frost. Beboeren som setter opp vinduer er i tilfelle ansvarlig for slike frostskader.
Lufting, risting og banking av tøy, sengeklær og tepper må ikke skje gjennom vinduene eller utover verandarekkverk.
Tørking av tøy skal kun gjøres på de oppsatte tørkeplasser, unntatt småvask som kan tørkes på veranda under høyden av rekkverket. Tørkeplassen skal ikke brukes søn- og helligdager og offentlige høytidsdager. Slike dager skal også klessnoren tas bort fra tørkeplassen.

Rengjøring

Rengjøring av loft foretas minst vært annet år. Beboerne i delte hus rengjør annen hver gang.
Trappen fra første etasje opp til annen etasje gjøres ren av beboeren i andre etasje. Gangen til første etasje gjøres ren av beboeren i første etasje.

Bruken av vann – sanitæranlegget

Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme surres et håndkle eller lignende rundt stedet. La en snipp av håndkledet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet. Stoppekranen for vannanlegget i huset er ved hovedinntaket i kjelleren. Enhver voksen husstandsmedlem bør vite hvor og hvordan stoppekranen skal *stoppes*.

Framleie

Framleie er ikke tillatt uten at tillatelse på forhånd er innhentet fra styret. Leieboerne har helt ut ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget – (leieboerne)- får av hans leiere.

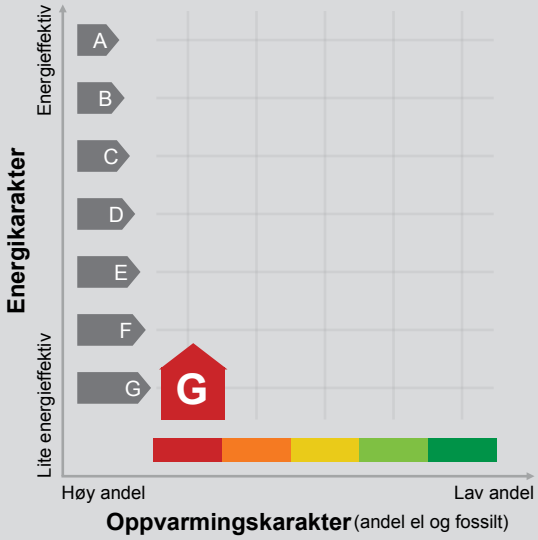
Mulige meldinger fra styret til leieboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser.

Mvh Styret

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Steinborgveien 28
Postnummer	0678
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	148
Bruksnummer	230
Seksjonsnummer	
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	17d62dd7-6f63-4a6c-91e5-d3290b1e3856
Dato	17.01.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ SILJE KYVIK STORESUND



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1948
Bygningsmateriale:	
BRA:	105
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Steinborgveien 28
Postnummer: 0678
Sted: OSLO
Kommune: OSLO
Bolignummer:
Dato: 17.01.2024 12:27:12
Energimerkenummer: 17d62dd7-6f63-4a6c-91e5-d3290b1e3856

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 148
Bruksnummer: 230
Seksjonsnummer:
Festenummer:
Bygningsnummer:

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	ENEBOLIG
Byggeår	1948

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	86 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	31 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	23 m²
Oppvarmet BRA	105 m²
Totalt BRA	105 m²
Oppvarmet luftvolum	252 m³
U-verdi for yttervegger	0,35 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,14 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	53,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	3,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,23 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	74 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,85
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,85
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,87
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,15
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,15
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	3.2.2016
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Mads Jordan Erlandsen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

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

Beregnet levert energi ved normalisert klima	38 929 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	370,76 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	35 108 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	370,76 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	38 929 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

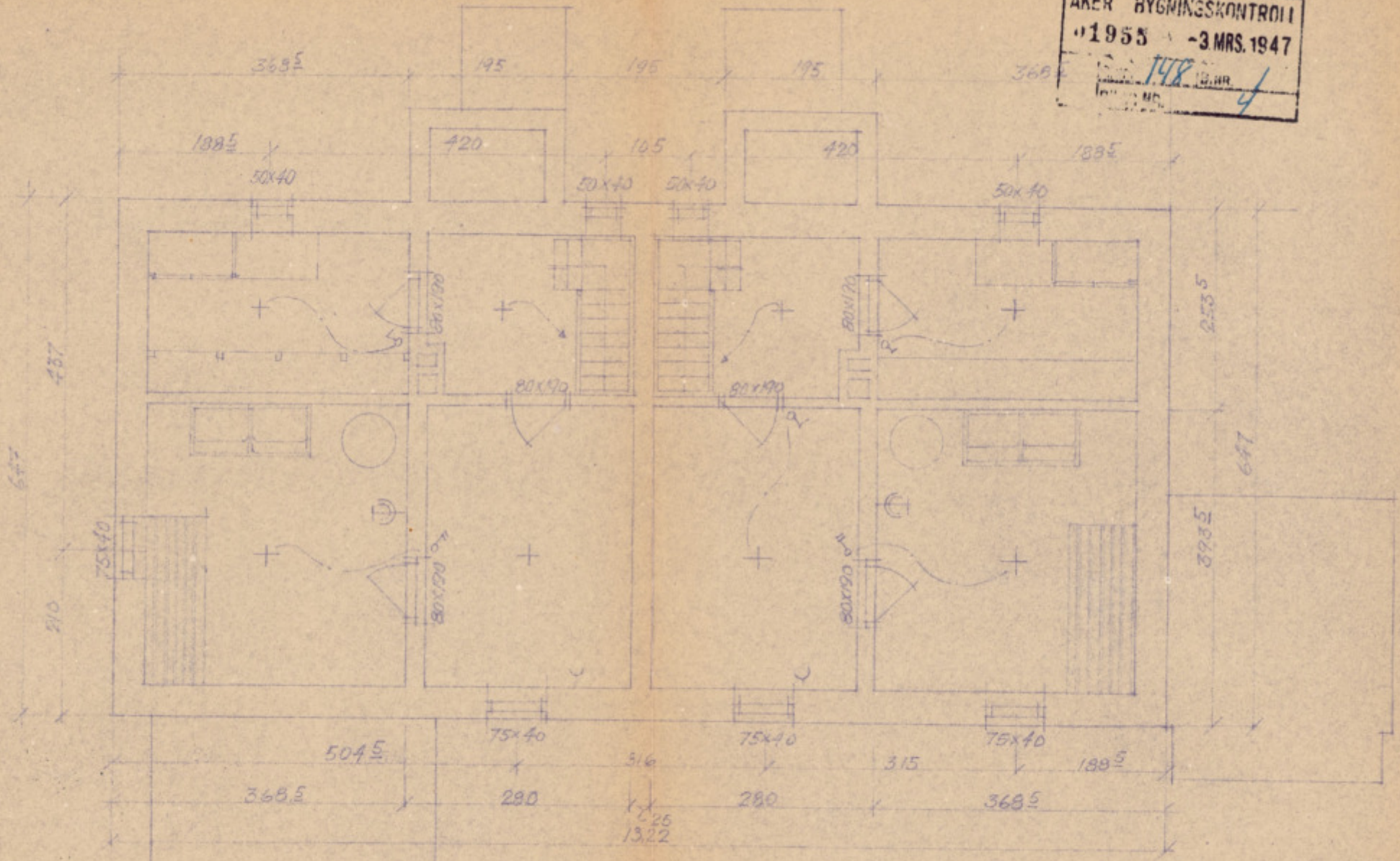
Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	19 250 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	19 679 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	38 929 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	85,0 %

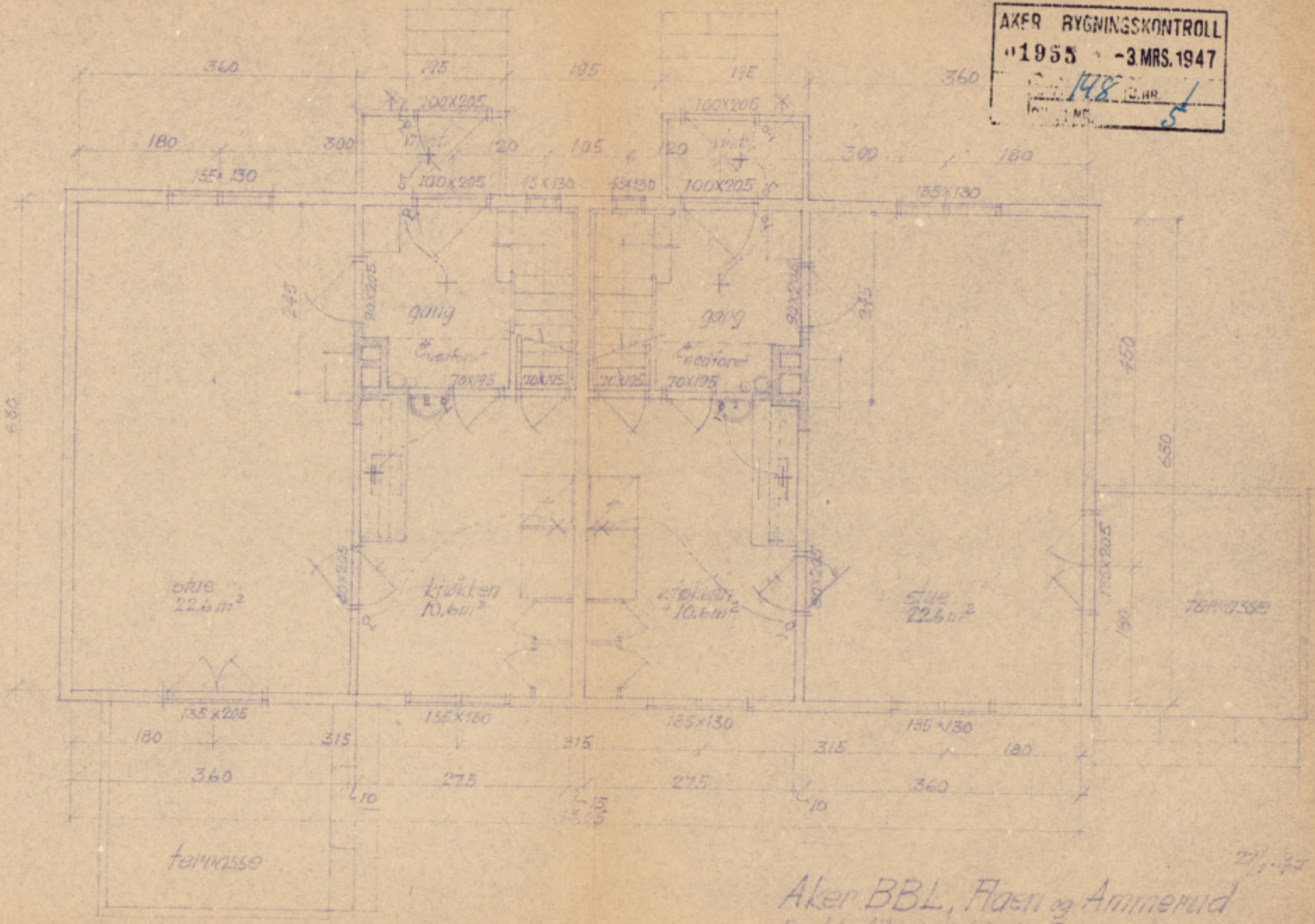
BYGGETEGNINGER

AKER BYGNINGSKONTROLL
-3 MRS. 1947
148
4

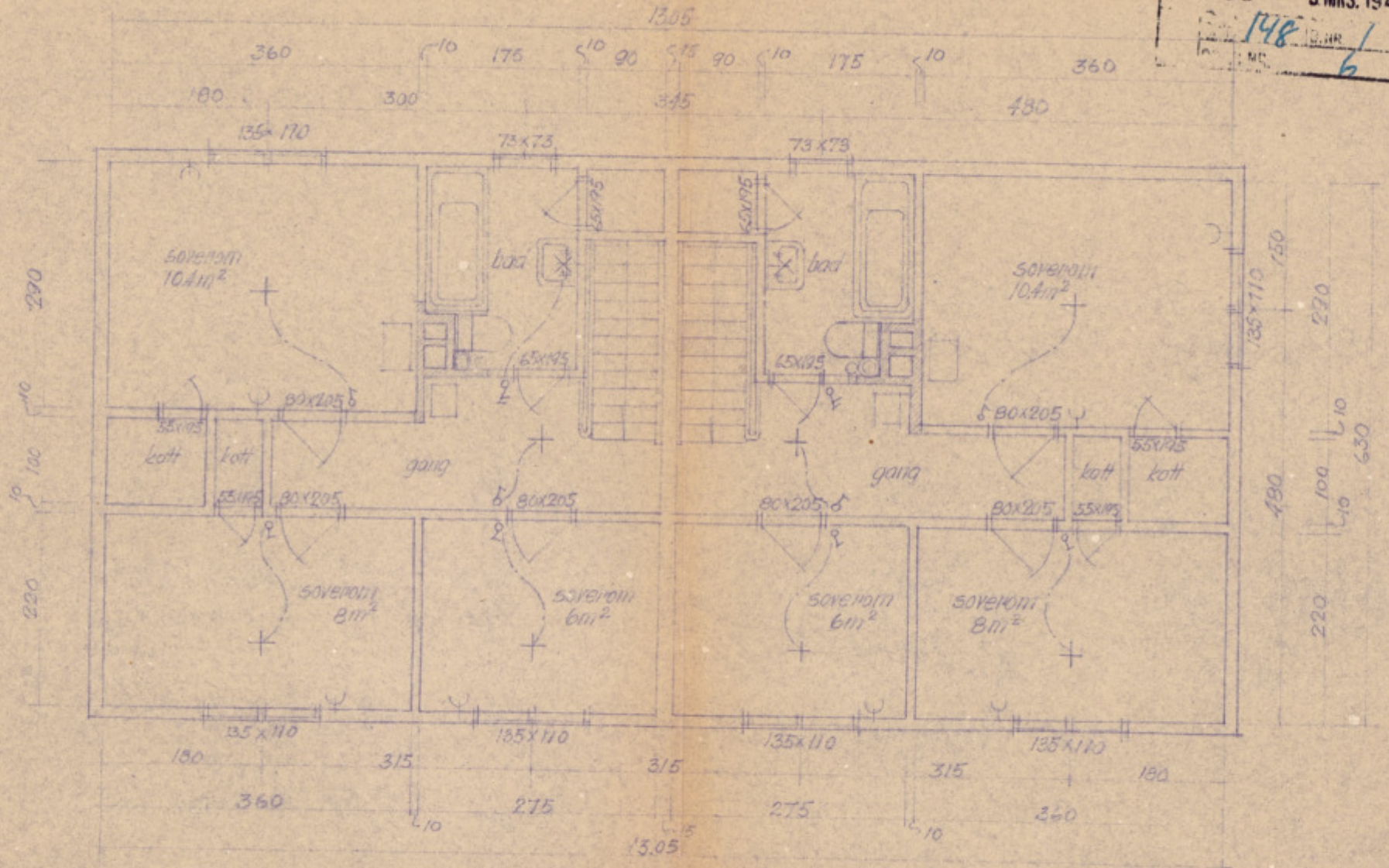


17/1-47

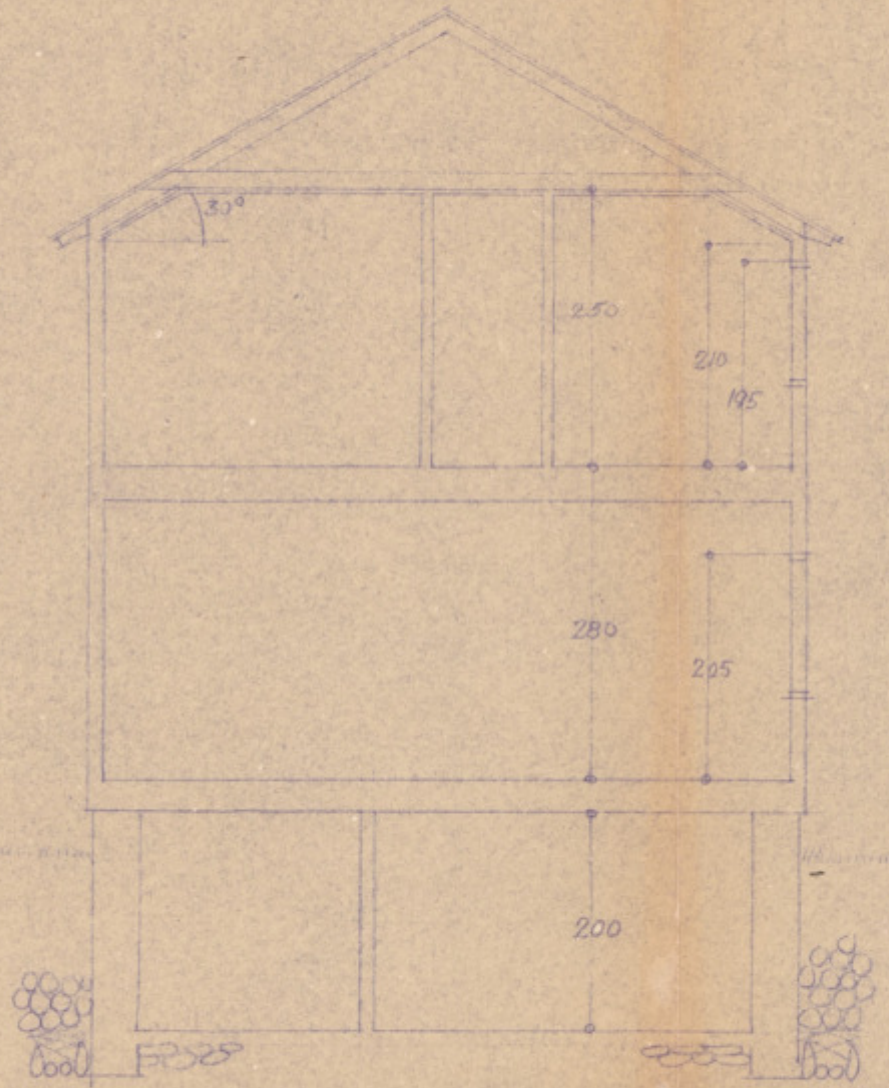
Aker B.B.L. Haen og Ammerud
Dobbelthus type C
Plan av kjeller 1/50
Haar Ludvigsen arkitekt m.n.a.l. nr. 100


AKER BYGNINGSKONTROLL
1955 -3 MRS. 1947
148
5
360
180
300
120
105
195
100x205
135x130
13x130
gang
Entrè
70x195
90x205
245
stue
22.6m²
kjøkken
10.6m²
150
650
680
135x205
135x180
315
275
10
15
terrasse
Aker BBL, Aasen og Ammerud
Dobbelthus type C
Plan av 1. etasje 1/50
Arbeidstegning arkitektmerk. nr. 101

AKER BYGNINGSKONTROLL
1955 -3 MRS. 1947
148 13. MR 1
MS. 6



Aker BBL, Floen og Ammerud
Dobbelthus type C
Plan av 2. etasje 1:50
Arkitektkontor a.s. nr. 102



AKER BYGNINGSKONTROLL
1955 -3 MRS. 1947
148 B.NR. 1
7

27/3-47

Aker BBL. Floen og Ammerud
Dobbelthus type C
Tverrsnitt 1/50
Hanseloudvigsen arkitekt m.n.a.l. Ill. 103



AKER BYGNINGSKONTROLL
1955 - 3 MRS. 1947
148 LØPENR. 1
MP. 8

27/1.47

Aker BBL. Fjeld og Ammerud
Dobbelthus type C
Fasade mot Syd 1/50
Arkitektur m.m.a.l. nr. 104

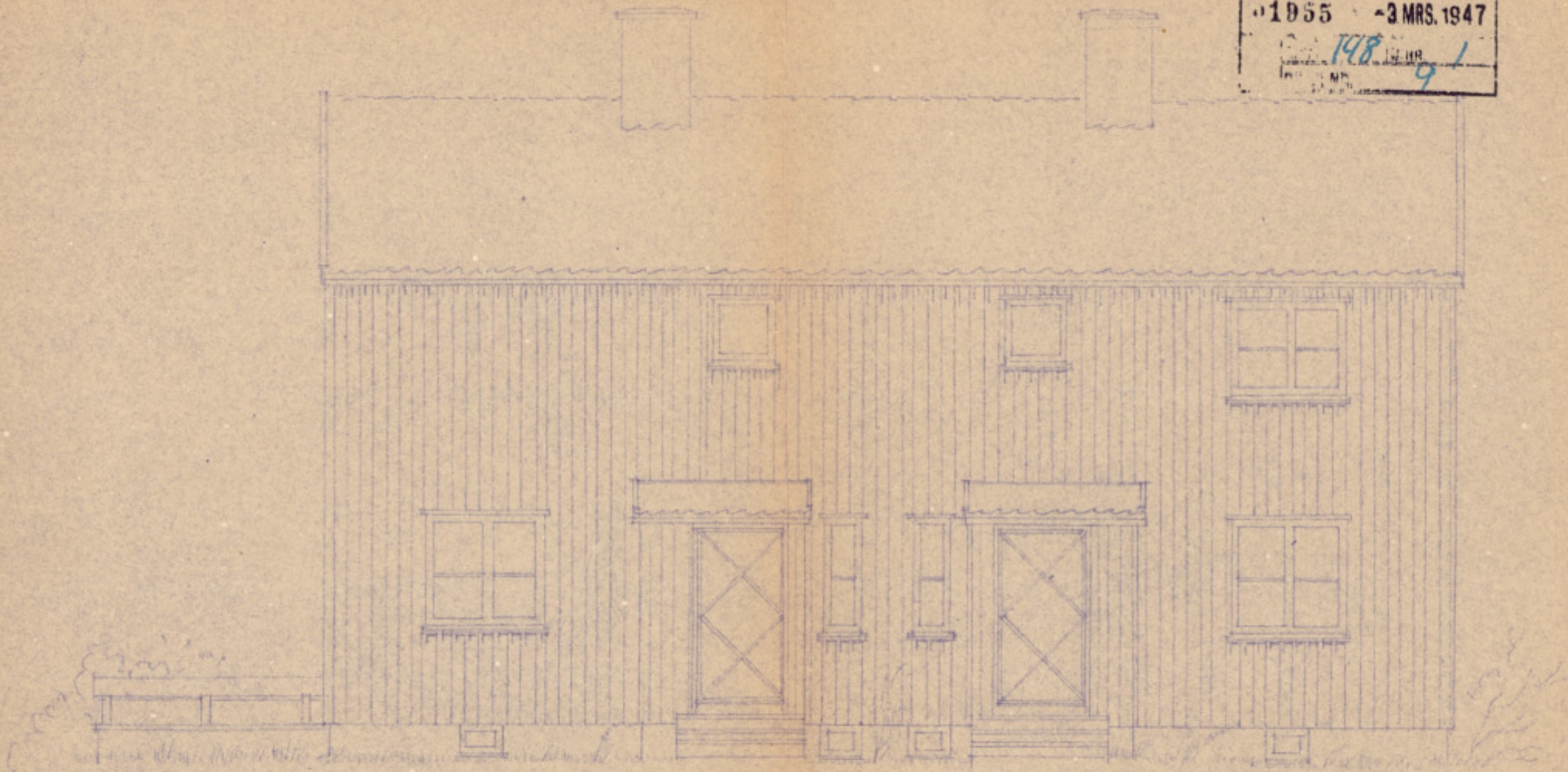
AKER BYGNINGSKONTROLL
1955 -3 MRS. 1947
198 1
10



27/1-47

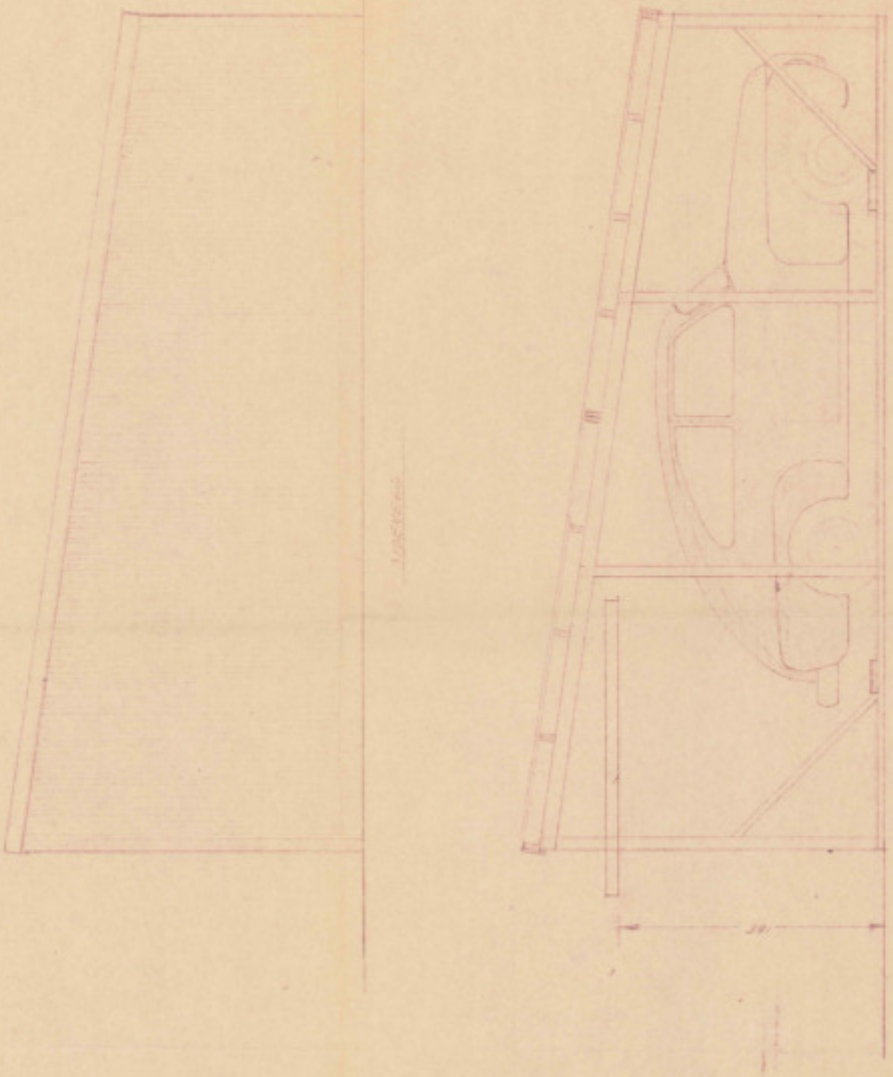
Aker BBL. Flaen og Ammerud
Dobbelthus type C
Fasade mot Vest 1:50
Mariboesgate arkitekt m.m.l. nr. 105

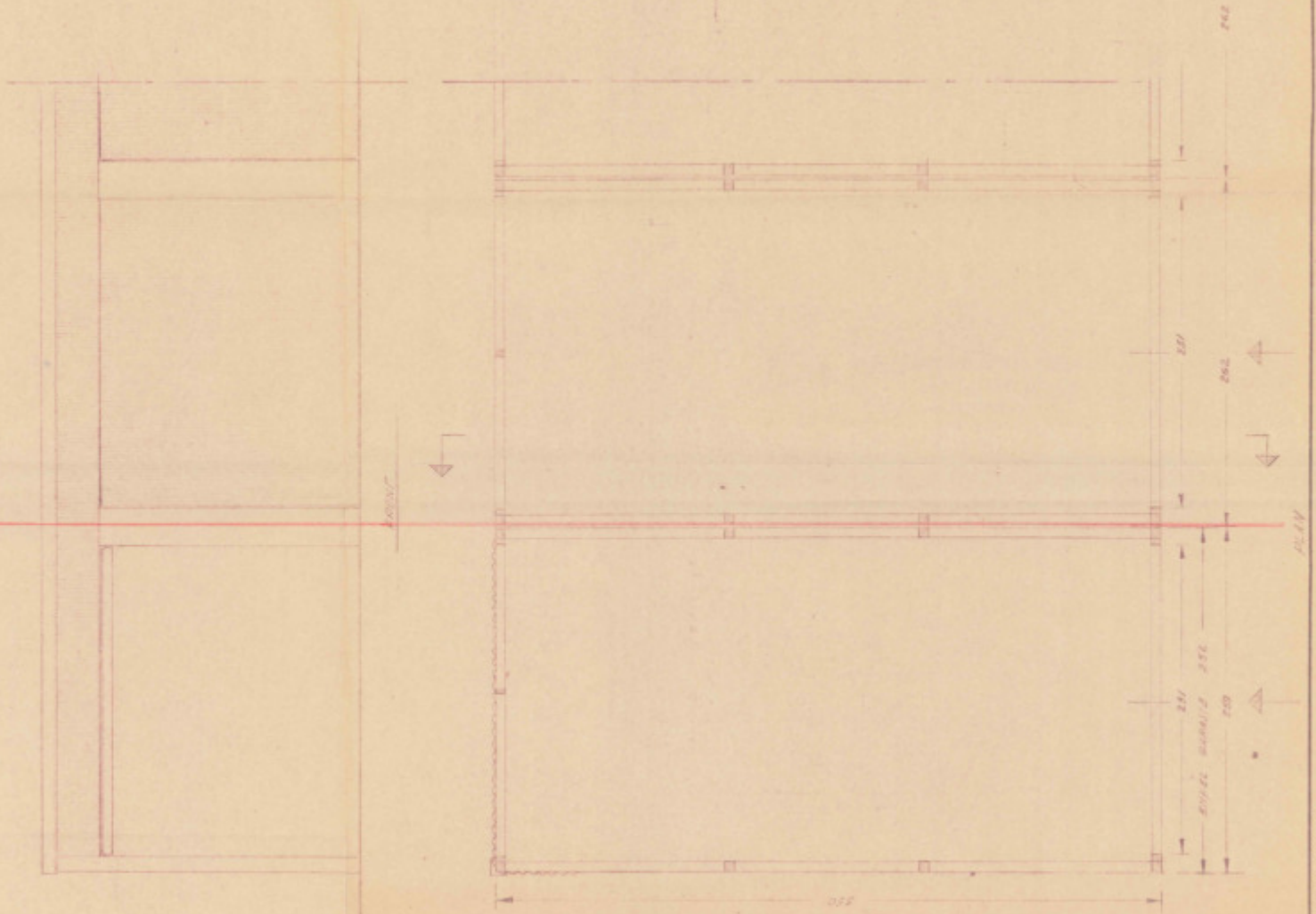
AKER BYGNINGSKONTROLL
1955 -3 MRS. 1947
148 9 1



27/1-47

Aker BBL. Flaen og Ammerud
Dobbelthus type C
Fasade mot Øst 1/50
Herredsingeniør arkitekt m.a.l. nr. 106





Denne tegning tilhører WIDERØE'S FLYVESELSKAP OG POLARFLY A/S og må ikke kopieres eller brukes til konkurrerende virksomhet uten dertil gitte tillatelse.

Antall	Benevnelse	Nr.	Tegn. nr.	Mat.	Dim.	Del nr.
	Grunnland					

02755

Tegnet: [illegible]

Målestokk 1/5

Tegn. [illegible]

Kontr.

Godk.

Erstatning for:

6/11/206

WIDERØE'S FLYVESELSKAP
OG POLARFLY A/S

Tekn. avd.

Formål:

Materiale:

Dimensjoner:

Overflatebehandling:

Utført av:

Tegnet av:

Skalaforhold:

Utført:

Godkjent:

Dato:

Revisjon:

Erstatter:

Erstattes av:

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted		Journalnr.
Arbeidets art	148/230 av bnr 186 Steinborgvn. 28	Innkl.nr. 79/1563
Bygningens art	Tilbygg til tomannsbolig	8.5.79
Byggherre		
Byggemelder	J.E. Bakketun, Steinborgveien 28, Oslo 6	

Knut, Kitten og Tore Ramstad Ark.kont., Josefines gate 37, Oslo 3

1		16		31		46		61		76		91							
2		17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

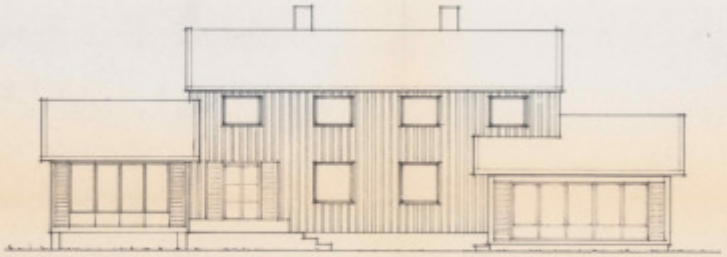
Jnr. 79/1563
Sendes oppmålingsvesenet 18/9-79

Med hensyn til statiske beregninger kan byggetillatelse gjøres til VK tak.
5/10-79 RO

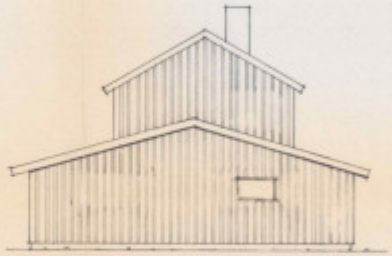
SEND BYGGETILLATELSE 8/10 79 RN 8-10-79 yp
Kart sendt oppmålingsvesenet

Meldt GAB F 22/2-89 S

Skj. B. 15.6000. Andvord. 23675/78.



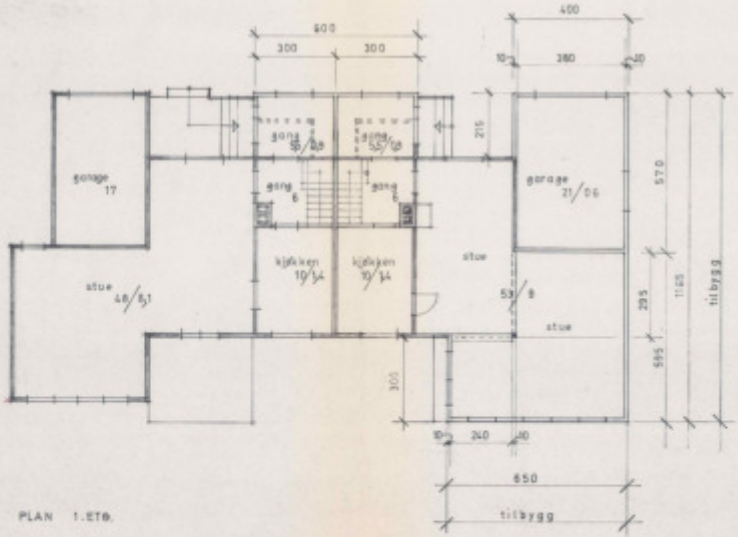
VEST



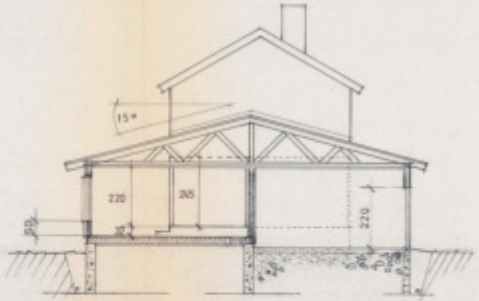
SYD



ØST



PLAN 1. ETG.

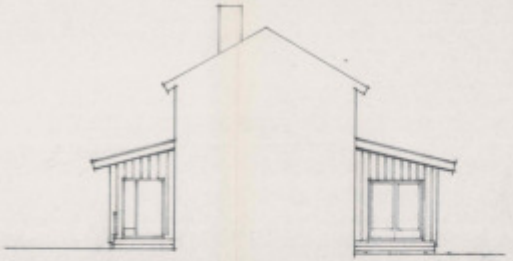


SNITT

bestående vegger

nye vegger.

vegger fjernes.



FASADER AV TILBYGG MOT NORD

ETTER TILBYGGING.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
26 NOV. 1981

REV. 22.11.81. utvidgelser. takhøyde.
REV 29.6.81. div. høyder, vinduer.
REV 11-9-79
REV 12-3-79 DIV. + VINDFANG

2

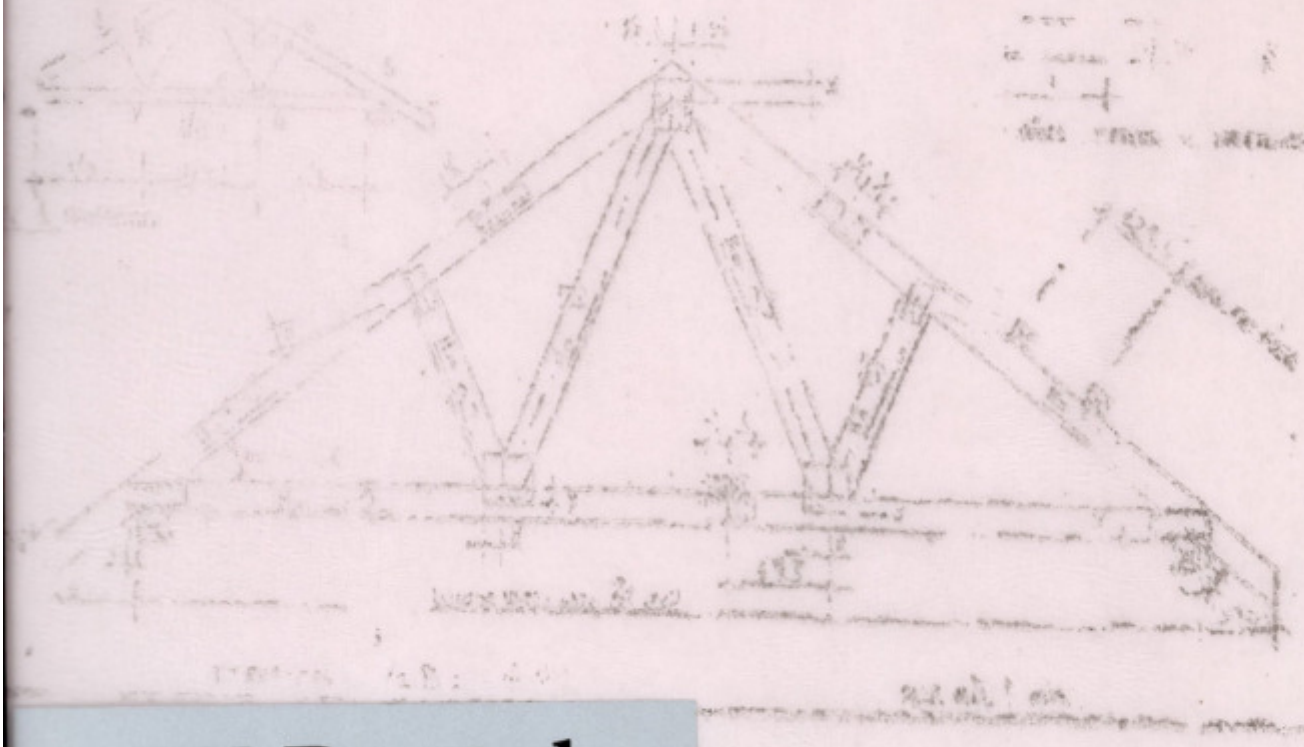
J. BAKKETUN.

MÅL: 1:100.

STEINBORGVN. 28. gnr. 148, bnr. 230.

KNUT - NUTTEN og TORE SANNSTAD
Arkitektkontor
OSLO. 8.2.79.

10502



J. K. Dugstad
Entreprenørforretning
Tlf. (03) 85 02 04
Mobil 49 785

10 11.-

148/230

SENDES I 10 EKSEMPLARER TIL BYGNINGSKONTROLLEN I

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 27-04-1983

STATISKE BEREGNINGER GRUNNLAG OG RESULTATER.

JOURNAL NR.

DETTE FORMULAR ER GODKJENT AV TAKSTOLKONTROLLEN OG SKAL FREMLEGGES I UTFYLT STAND NÅR TAKSTOLKONTROLLENS SENTRALE BEREGNINGSKONTROLL PÅBEROPES VED KOMMUNAL BYGGESAKSBEHANDLING. BYGNINGSRÅDET KAN I TILLEGG TIL FORMULARET FORLANGE MÅLSATT OG MÅLRIKTIG KONSTRUKSJONSTEGNING NED DEDALJER

BYGGEPLASS Stenborgveien 28 Oslo 6,

ADRESSE Stenborgveien 28 Oslo 6,		GNR. NR.	GÅRDSNR.	BRUKSNR.	PARSELLNR.
BYGGETS ART. Tillbygg			O NYBYGG	O TILBYGG	O OMBYGN.
BYGGHERRE J.E. Bakketun,	ADRESSE Stenborgveien 28				TLF. 679111
ANSVARSHAVENDE J.K. Dugstad	ADRESSE Skjeggerudv. 19 3408 Tranby				TLF. 03.852024
TAKSTOLPRODUSENT. (MÅ VÆRE TILSLUTTET TAKSTOLKONTROLLEN)					
FIRMANAVN Løvenskiold	ADRESSE Drammensveien 230				TLF. 555890

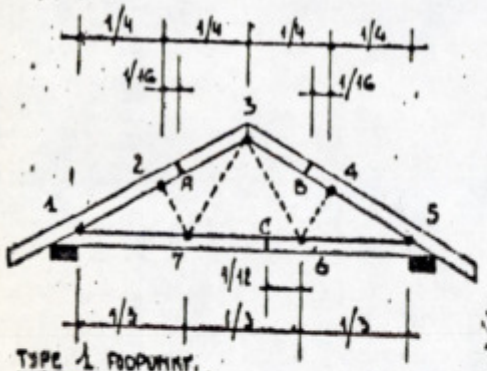
TREVIRKESKVALITET O.G. T24
U.G. T24
DIAGONALER. T24
MONTERINGSAFSTAND (c/c) 600 mm.
SVILLEBREDDE 98 mm.

EGENLAST TAK 1000 N/m²
SNØLAST PÅ MARK. 2500 " "
EGENLAST HIMLING 200 " "
NYTTELAST HIMLING (NIDFELT) 500 " "

SPIKERPLATER.

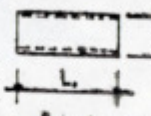
	1	2	3	4	5	6	7	A	B	C
P.T.	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
b	107	71	107	71	107	107	107	107	107	71
L.	238	119	158	119	238	119	119	198	198	198
x	27	0	0	0	26	72	43			
y	5	60	44	60	5	39	39			
P.V.	0	90	0	90	0	0	0			

P.T. = PLATE TYPE
P.V. = PLATEVINKEL
P.V. = 0: PLATE STÅR PARALLELT BJELKENE
P.V. = 90: PLATE STÅR TVERS PÅ BJELKENE
DETTE ER FORUTSATT GOD TILPASNING OG GODT INNLEGG I ALLE FORBINDELSER.
NÅR PLASSERINGSMÅL IKKE ER GITT, SKAL PLATENE PLASSERES SYMMETRISK OM FUGEN



TYPE 1 FRONTMONT.

SPIKERPLATEBETEGNELSER.



1 MÅLES I PLATENS HOVEDRETNING.

TVERRSNITTSBREDDE B: 48

ALLE MÅL I mm.

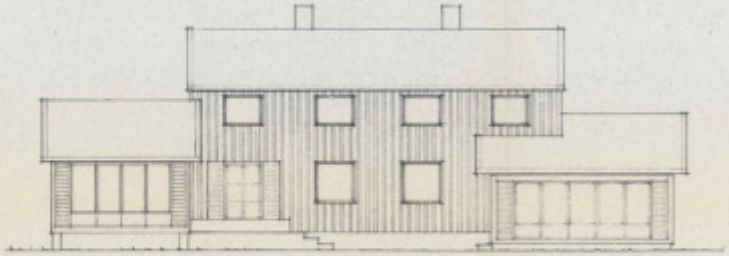
DE STATISKE BEREGNINGER FOR DENNE TAKSTOL ER PÅ GRUNNLAG AV PRODUSENTENS OPPLYSNINGER OM DET AKTUELLE PRODUKT. UTFØRT PÅ EDB-PROGRAMMET GANG-NAIL NORGEVERSJON 19.4 FEB.-84 SOM ER GODKJENT AV TAKSTOL-KONTROLLEN.

UTSKRIFT AV EDB-BEREGNINGEN ER VEDLAGT.

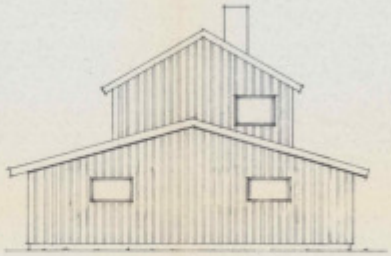
LØVENSKIOLD-VÆRKENE A/S

Gjert Sandstad

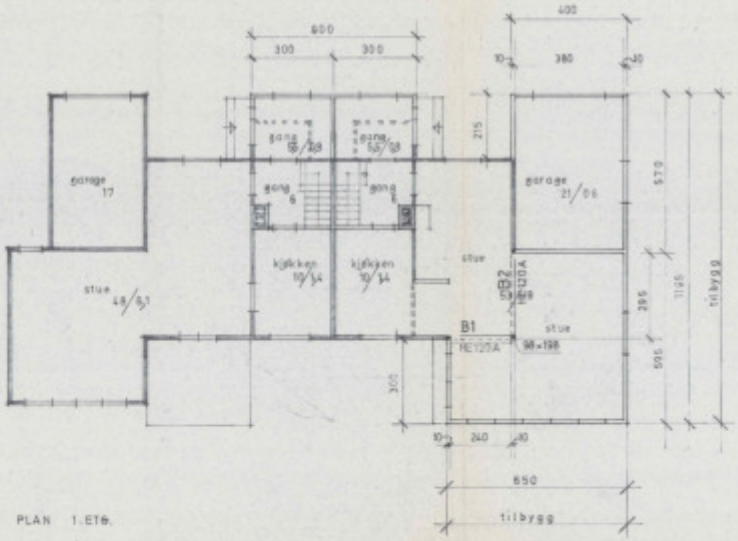
Dnq. K.



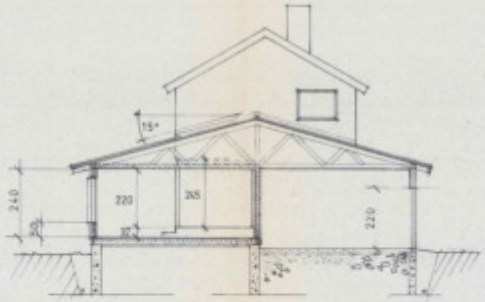
VEST



SYD



PLAN 1. ETG.



SNITT

bestående vegger

nye vegger.

vegger fjernes.

LASTER:

Tak	q	0,8 x 1,2	= 1,0	kPa
	p	1,5 x 1,5 / 1,6	= 2,3	"
			3,3	"
Loft	q	0,4 x 1,2	= 0,7	"
	p	0,5 x 1,6	= 0,8	"
			1,5	kPa
Gulv 2. etg.	q	0,6 x 1,2	= 0,8	kPa
	p	2,0 x 1,6	= 3,2	"
			4,0	kPa

Hjelke H1. l = 2,5 m.:

q_d = 4,8 x ½ x 6,5 + 3,3 x ½ x 3,5 = 21,4 kN/m

M_d = 0,125 x 21,4 x $2,5^2$ = 16,7 kNm

St. 33 f_m = 1,3 Wd = 240/1,3 = 185 MPa

$W = \frac{16,7 \times 10^6}{185} = 90 \times 10^3 mm^3$

$M_u = M_d \cdot \gamma_n$ = 16,7 x 1,4 = 23 kNm

F/l= 1/300 I = 15 x 12 x 2,5 x 10^4 = 450 x $10^4 mm^4$

Velger HE 120 A.

Hjelke H2. l = 3,0 m.:

Last fra gulv 4,0 x ½ x 3,0 = 6,0 kN/m

" " vegg 0,4 x 4,0 x 1,2 = 3,0 "

q = 11,0 kN/m

M = 0,125 x 11,0 x $3,0^2$ = 12,3 kNm

$W = \frac{12,3 \times 10^6}{185}$ = 66 x $10^3 mm^3$

F/l= 1/300

I = 15 x 12,3 x $\frac{1}{1,4}$ = 395 x $10^4 mm^4$

HE 120 A w = 106 x $10^3 mm^3$

I = 606 x $10^4 mm^4$

Søyler:

Last fra H1 = 21,4 x ½ x 2,5 = 27 kN

" " H2 = 11,0 x ½ x 3,0 = 17 "

N = 44 kN

Treasyle 98 x 198 I = 2,6 m

Kapasitet N = 60 kN > N

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
5 OKT. 1979

ARKIVEKSEMPLAR

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
SPESIELL KONTROLLERT 5/10-79
Hilt Rasch-Olsen
Anvendelsesrett må påse at bestemmelsene i byggesaken er i samsvar med godkjent byggemelding og tilhørende byggetillatelse.

ETTER TILBYGGING.

1050

REV 21-9-79
REV 12-3-79 DIV. ♦ VINDFANG

J. BAKKETUN

MÅL: 1:100.

STEINBORGVN. 28. gnr. 148, bnr. 230.

ARKIT. MNTFH. TORE SANDSTAD
Arkitektkontor
OSLO. 8.2.79.

1050

1

♦GANG-NAIL DANMARK/NORGE♦♦GANG-NAIL DANMARK/NORGE♦ VERSJON (13-FEB-81)

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
22-04-1983
LØVENSKIOLD-VÆKERØ A/S

GANG-NAIL NORGE VERSJON 13-FEB-81 GODKJENT AV TAKSTOLKONTROLLEN

JOB: LV985B SO 0 SALTAKSTOL TYPE W MRK. OLSEN

BELASTNINGER I.H.T. NS 3479

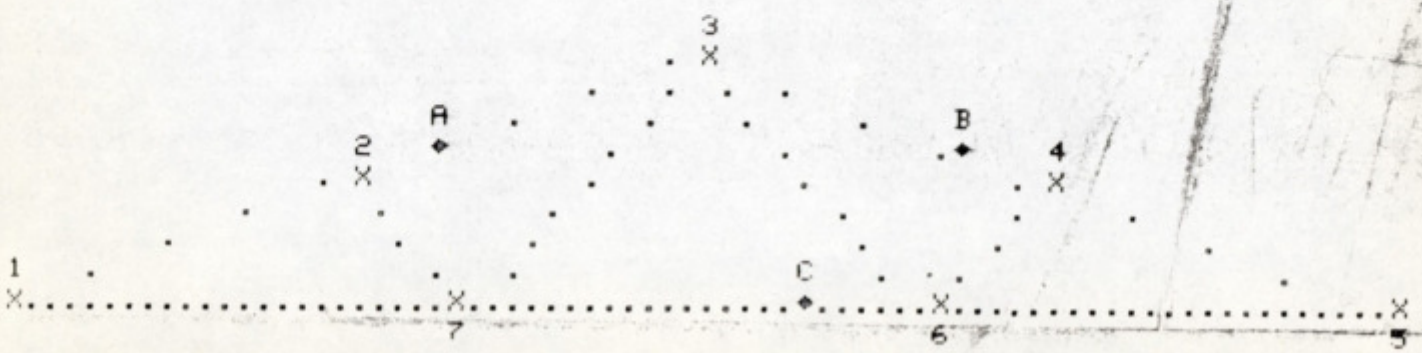
LAENGDE UNDERGURT	7600.MM	EGENLAST TAK	1.000 KN/M2
		EGENLAST HIMLING	.200 KN/M2
		SNOELAST PAA MARK	2.500 KN/M2
UTSTIK VENSTRE	550 MM	NYTTELAST HIMLING	.500 KN/M2
UTSTIK HOYRE	550 MM	VIND	0.000 KN/M2
OPPLEG I KNUTE	1 + 5	MATERIALEKOEFF. - VIRKE	1.10
VIRKESTYKKELSE	48.MM	LASTFORDELINGSKOEFF.	1.20
MAX C/C AASER	0.MM	MATERIALEKOEFF. - PLATE	1.20
MAX. NEDBOYNING	1/150.	FORMFAKTORER VENST	.80 .99
C/C - AVSTAND	600.MM	FORMFAKTORER HOJRE	.80 .99
		LASTKOEFF. PERM.	1.20
TAKVINKEL	22.00	LASTKOEFF. ANDRE	1.60
NEDBOYNING I KNUTE 6 =	-10 MM	LASTTID FAKTOR KK	1.20

GURT	HOJDE	KVALITET	ANTAL AVSTIV.	DIM. LASTT.	MAX. UTN.	MAX. C/C AASER
1 - 5	123.	T 24	0	2	.57	1295.
5 - 1	98.	T 24	0	1	.55	

STAVE	HOJDE	KVALITET	ANTAL AVSTIV.	DIM. LASTT.	MAX. UTN.
2. - 7.	73.	T 24	0	1	.15
3. - 7.	73.	T 24	0	1	.14
3. - 6.	73.	T 24	0	1	.14
4. - 6.	73.	T 24	0	1	.15

KNUTE NR.	TYPE NR.	X MM	Y MM	Z MM	REAKTION TRYK N	REAKTION SUG N	SVILLE BREDDE MM	KILE HOJ. MM	INN-TREKK MM
1	1	550.000	0.000	0.000	14408	0	58.	0	0
3	4	0.000	0.000	0.000					
5	1	550.000	0.000	0.000	14408	0	58.	0	0

♦GANGNAIL♦♦GANGNAIL♦♦GANGNAIL♦♦GANGNAIL♦♦GANGNAIL♦♦GANGNAIL♦♦GANGNAIL♦



LØVENSKIOLD STÅLVERK A/S

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
27-04-1983

```
 3   5   90.0   90.0   68.0  112.0  3203.  3228.  3253.  3253.   66.    0.   48.  98.2
 1   5   90.0   90.0   22.0  158.0  2965.  3086.  3207.  3207.   49.    0.   48.  98.2
 1   5   22.0  158.0   90.0   90.0  4150.  4272.  4393.  4393.    0.   49.   48.  98.2

   DIAGONALES
 2   7   72.5  107.5   39.5   50.5   876.   932.   913.   943.    0.   36.   48.  73.2
 3   7   28.5   39.5   39.5   50.5  1752.  1863.  1789.  1863.   36.   37.   48.  73.2
 3   6   28.5   39.5   39.5   50.5  1752.  1863.  1789.  1863.   37.   36.   48.  73.2
 4   6   72.5  107.5   39.5   50.5   876.   932.   913.   943.    0.   36.   48.  73.2

DIMENSIONS DE TRANSPORT AVEC PROLONGEMENT L=  8700. MMH=  1890. MM

   VOLUME PERIMETRE=     92DM3
   VOLUME DIAGONALES=    21DM3
   VOLUME TOTAL=        113DM3

            REGLAGE DE GABARIT
   DIST. HOR. PAR RAPPORT AU NOEUD:    3
   NOEUD    X        Y     TYPE DE NOEUD
     1    -3800.      0.        1
     2    -1779.    817.        0
     3        0.   1535.        4
     4     1779.    817.        0
     5     3800.     -0.        1
     6     1186.     98.        0
     7    -1186.     98.        0

    ♦GANGNAIL♦♦GANGNAIL♦♦GANGNAIL♦♦GANGNAIL♦♦GANGNAIL♦♦GANGNAIL♦♦GANGNAIL♦

♦♦♦♦♦ GENEREL PLATE INFORMATION ♦♦♦♦

TOLERANS:    5. (MM)

LASTT.    MATERIALKOEFF. LASTFORDELINGSKOEFF. FOR PLATER
    NR 1 / 1.000        /      1.000
    NR 2 / 1.000        /      1.000

TYPE / KANTAVSTAND (MM)   /  FOR VALGT TYPE PAA KNUTE
  18 /          8.        /
  14 /          8.        /

♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦
RESULTERENDE PLATERESULTAT FRA LASTT. :  1  2
♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦♦

KNUTE          PLATE      DIMS          SPIKRE        AREAL ♦
NO  TYP          (MM)     X     Y     A    B    C    D   DM2

 1   1    18 107.♦238.   27.    5.   63   71                2.55
 2   2    18  71.♦119.         60.   23   18                 .84
 3   3A   18 107.♦158.         44.   21   18                1.69
 4   2    18  71.♦119.         60.   23   18                 .84
 5   1    18 107.♦238.   26.    5.   63   71                2.55
 6   7    18 107.♦119.   72.   39.   21   14   21           1.27
 7   7    18 107.♦119.   43.   39.   21   22   12           1.27
 A  11A   18 107.♦198.  ---SYM---    58                     2.12
 B  11A   18 107.♦198.  ---SYM---    58                     2.12
 C  11A   18  71.♦198.  ---SYM---    36                     1.41
                                                          =======
            TOTAL PLATE AREAL FOR TYPE  18 =              33.3  DM2
                              FOR TYPE  14 =               0.0  DM2
                                                          =======

 ♦GANG-NAIL DANMARK/NORGE♦♦GANG-NAIL DANMARK/NORGE♦ - VERSION (13-FEB-81)

READY.
```

FERDIGATTEST TILBYGG

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 50 60

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	148/230 av bnr 186 Steinborgvn. 28	Journalnr. 79/1563
Arbeidets og bygningens art	Tilbygg til tomannsbolig	Innlevert 8.5.79
Byggherre	J.E. Bakketun, Steinborgveien 28, Oslo 6	
Anmelder	Knut, Kitten og Tore Ramstad Ark.kont., Josefines gate 37,Oslo 3	

OHO/RJ

Oslo, den 18. september 1979

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1- approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 6. september 1979 på situasjonskartet.
Tinglyst erklæring som sikrer den avstand mellom bebyggelsen som omhandlet i bygningslovens § 70.2 må innsendes. Skjema vedlegges.
Bevitnelse fra byskriveren i Oslo, Roald Amundsens gate 6, (kl.10-14) om at erklæring er innlevert til tinglysing, må innsendes hertil.
Det må redegjøres for konstruksjoner.
Veivesenet har 1.8.79 gitt dispensasjon fra veglovens § 29 for plassering som vist på approbert situasjonskart.
Skilleveggen mellom garasjen og den øvrige del av huset må være minst B 30.
Utvendige materialer, farger, detaljer og takvinkel forutsettes å være som for det tilsvarende tilbygg mot nordvest, selv om dette medfører at vindu mot syd i 2.etasje må flyttes mot øst.
Gammel bebyggelse må fjernes. Rivemelding må sendes inn.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B tegningene være stemplet v/ boligrådmannens kontor, Roald Amundsens gt. 4. (Registrering).
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [X] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [X] H. Rivemelding være innsendt og godkjent.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Skj B 17

A. Gjerstad.
bem.

Odd Hanche-Olsen.

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo ~~til saksbehandler~~

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 1 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før ett-års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Statens arbeidstilsyn, 2. distrikt.

4. desember 1981

Knut, Kitten og Tore Ramstad
Arkitektkontor
Josefinegaten 37

OSLO 3

Overarkitekt Hanche-Olsen

OHO/MK 79/1563

Gnr. 148, bnr. 230 av bnr. 186, Steinborgvn. 28.
Tilbygg til tomannsbolig.
Byggherre: J.E. Bakketun.

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempel-nr.2 samt brev av 25.11.81 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approbert tegning, vårt stempel-nr.1 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Odd Hanche-Olsen

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Tilbygg til tomannsbolig

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Steinborgveien 28	Bnr.148,bnr.230,av bnr.186	79/1563

Byggherre

J. E. Bakketun
Steinborgveien 28

OSLO 6

Ansvarshavende

Byggmester J. K. Dugstad
Skjeggerudveien 19

3408 TRANBY

OF/BS

Dato
6.juni 1983.

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

Forbehold.
I henhold til avgitt tinglyst erklæring datert 5.10.79.

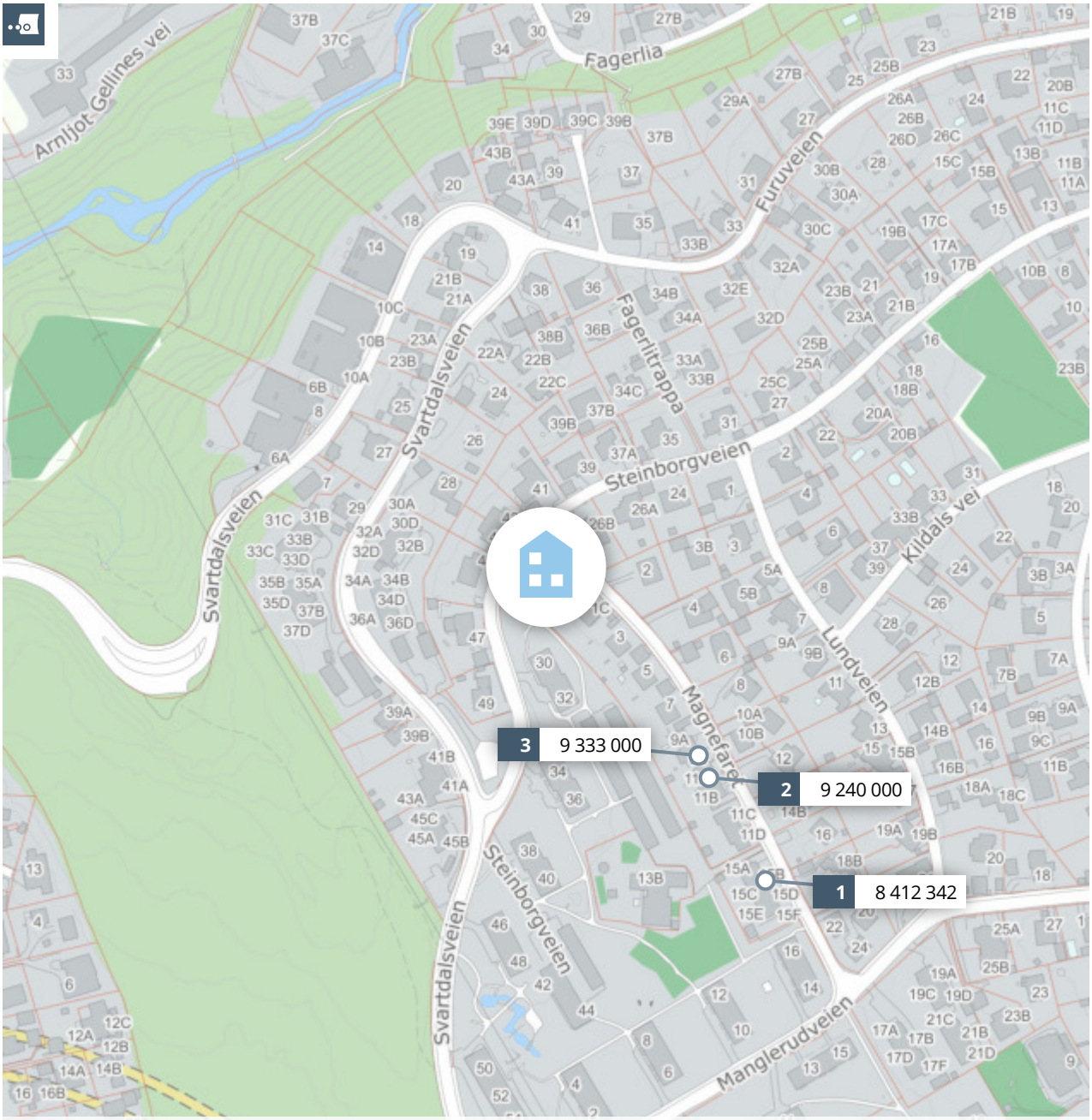
For bygningssjefen

Bygningsinspektør
O.Fjellanger

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

Skl. C-16. ANDVORD.

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

MAGNEFARET 1 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 02.02.2024

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: Robert Borgås.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Magnefaret 1 A, 0678 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1948

GNR 148 BNR 230 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SVARTDAL

Verdivurdert til

8 500 000

33 000	8 533 000	73 560
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	116 m²
BRA	172 m²
Byggeår	1948

Fellesutgifter	4 736
Formue	74 830
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Parkering Peis
Innredet kjeller

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 Magnefaret 15 C 112 m² 1953 - etg 3 sov	24.04.2023	8 490 000	**8 260 000**	152 342	8 412 342	**75 110**
2 Magnefaret 11 A 155 m² 1948 - m² 3 sov	29.05.2020	9 500 000	**9 200 000**	40 000	9 240 000	**59 613**
3 Magnefaret 9 B 170 m² 1948 - m² 4 sov	16.05.2022	9 500 000	**9 300 000**	33 000	9 333 000	**54 900**

Attraktiv halvpart av vertikaldelt tomannsbolig over tre plan med oppussingssbehov. Boligen har flott utsikt mot Oslo. Eiendommen har en rolig og barnevennlig beliggenhet på Høyenhall med barnehager og skoler i umiddelbar nærhet. Kort vei også til matbutikker, idrettshall, nærsenter, grønne lunger og offentlig kommunikasjon med t-bane og buss.

Tomannsboligen går over tre plan og har en innholdsrik planløsning med blant annet to stuer, separat kjøkken, 3(5) soverom og vaskerom. Fra stue er det utgang til solrik vestvendt terrasse på 16 kvm. Pent opparbeidet hage med gressplen, trær og beplantning. Garasje og biloppstillingsplass rett utenfor inngangsdøren.

Innvendig er det eldre standard og eiendommen fremstår med renoveringsbehov. Stort potensiale.

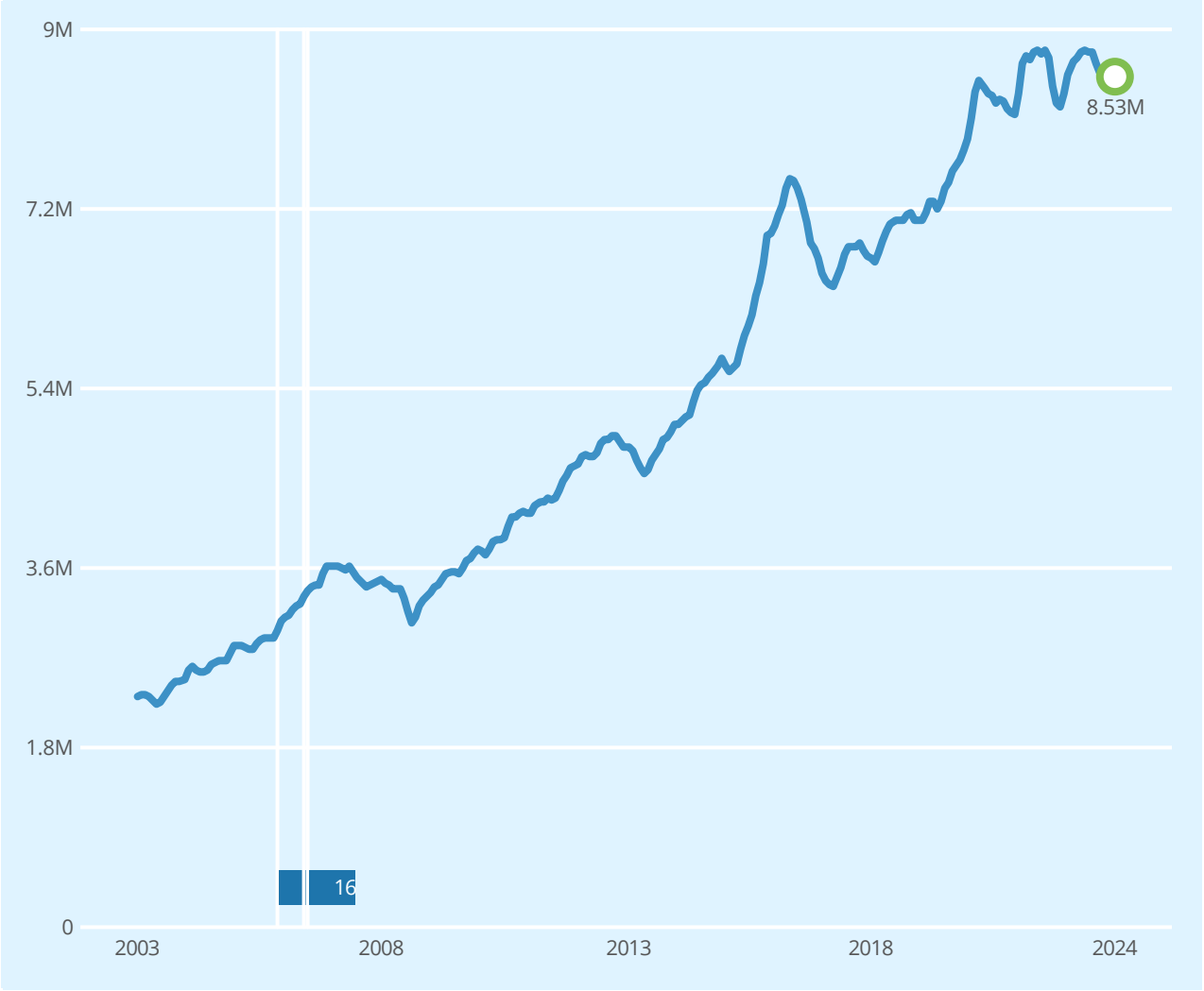
Velkommen til visning!

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

PrivatMegleren Gamle Oslo 02.02.2024

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Horisontaldelt tomannsbolig
3 Horisontaldelt tomannsbolig
4 Horisontaldelt tomannsbolig
5 Horisontaldelt tomannsbolig
6 Horisontaldelt tomannsbolig
7 Horisontaldelt tomannsbolig
+9 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i SVARTDAL grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

5.5M
5 227 000 Prisantydning i snitt
5.1M
4.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
53
dager

Leiligheter solgt i SVARTDAL grunnkrets siste 6 mnd

40
leiligheter solgt

4 679 000 Prisantydning i snitt
4 655 000 Salgspris i snitt
4.6M

Solgt i snitt i løpet av
36
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

75 424 SVARTDAL grunnkrets i snitt siste 6 mnd
73 560 Magnefaret 1 A Totalpris 8 533 000
72 476 Østensjø bydel i snitt siste 6 mnd

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:
Magnefaret 1B
Andelsnr. 14 Orgnr. 950526459 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
306-24-0010

Meglerforetak: Komplett Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Robert Borgås

Telefon / Mobil: / 97 07 68 99

E-post: robert.borgas@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