MOR GO'HJERTAS VEI 23

PRIVATMEGLEREN

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE

Tilstandsrapport

BoligDesign AS

Boligbygg med flere boenheter

Mor Go'hjertas vei 23, 0469 OSLO

OSLO kommune

gnr. 222, bnr. 125, snr. 68

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 15.05.2025 **Rapportdato:** 03.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1581 **Referansenummer:** GA1723

Foretak: Bolig Design AS **Vår ref:** 6-25-0243

BoligDesign AS

Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Bolig Design AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk med bærende konstruksjoner, fasader, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong og stål.
Utvendige fasader av betong synlig forblendet med teglstein.
Saltakkonstruksjon tekket med takstein.
Leiligheten har en takhøyde på 241/268 cm å består av:
Entrè, stue/kjøkken, bad, bod, 2 soverom og balkong på 3,1 kvm med utsikt øst-over.
Det er også en bod utenfor enheten på 2 kvm.
Boligen har generelt lite behov for vedlikehold.
Se rapport for ytterligere beskrivelse av vedlikeholdsbehov og tilstand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1948

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Vinduene er utvendig beslått med aluminium.
Brann- og lydklassifisert hovedytterdør.
Balkongdør i trè med 3-lags glass fra 2025. Balkongdøren er utvendig beslått med aluminium.
Balkong på cirka 3 kvm med utsikt øst-over.
Balkongen er oppført i stål - underlag er forblendet med terrassebord.
Rekkverk av stål med høyde på 84 cm.

INNVENDIG Gå til side

Overflater av furu-gulv og belegg. Slette malte vegg og tak-flater.
Fine overflater med lite slitasje.
Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal.
Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er kun målt mindre skjevheter i gulv som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Skyvedør i glass inn mot soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med flis på gulv og vegger, hvitmalt slett tak. Det er varmekabler i gulv og spotter i tak. Det er naturlig avtrekk via sentralt anlegg og luftespalte i dør. Fall på gulv mot sluk fra dørlist er cirka 19 mm. Plastsluk - membran er ikke synlig rundt klemring.
Badet har sanitærutstyr som toalett, dusjnisje, servant med frittstående servantbolle og opplegg til vaskemaskin.
Det er naturlig/termisk avtrekk og tilluft via spalte under døren.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med slette fronter og laminat benkeplate med stålkant.
Kjøkkenet har en nedfelt stålvask med ettgreps-blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem er ikke montert. Innredningen har normal bruksslitasje. Kokeplate og stekeovn er fra 2024.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er hovedsakelig av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er også tatt i bruk noe kobber på kjøkken og bad. Stoppekraner er plassert foran hvert enkelt utstyr og i rørfordelingsskap.
Det er innvendig avløpsrør av plast. Rørene er besiktiget på kjøkken og bad.
Naturlig ventilasjon via vindusventiler i alle rom for varig opphold.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg.
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av
sameie. Systemet er en del av fellesarealer og er ikke tilstandsvurdert.

Vannbåren varme i radiatorer.
Radiatorer er kun visuelt vurdert og er utenfor takstmannen sitt kompetanseområde.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra offentlig myndighet.
Anlegget er i visuelt bra tilstand.
Leiligheten har brannalarm og brannslukker som er nyere enn 10 år.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

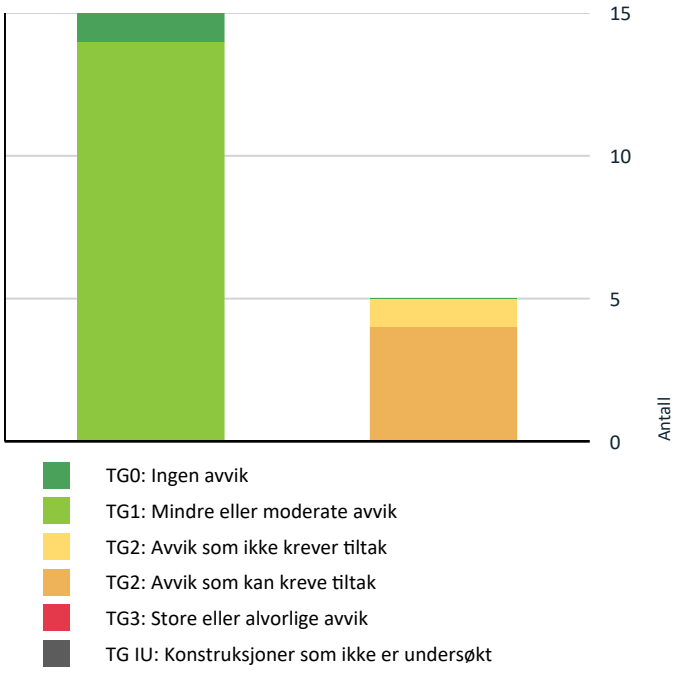
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Bruken av rommene/lovlighet er ikke mulig å vurdere uten byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

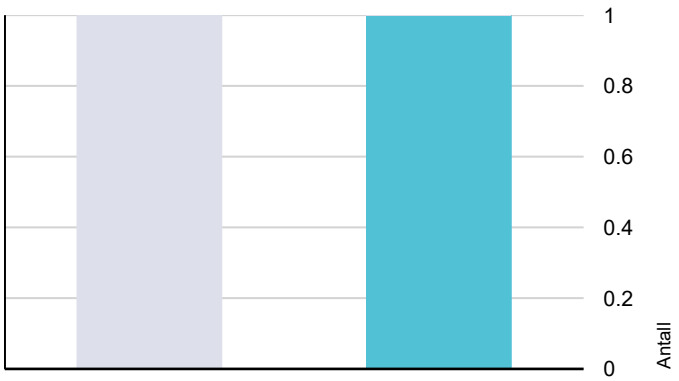
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

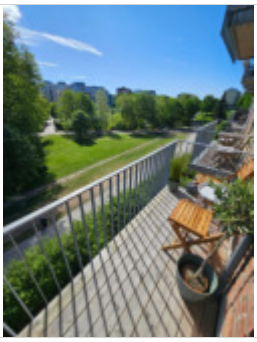
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1948

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Generelt lite behov for vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

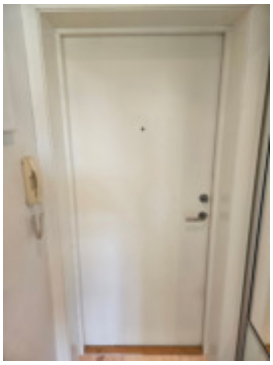
Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Vinduene er utvendig beslått med aluminium.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

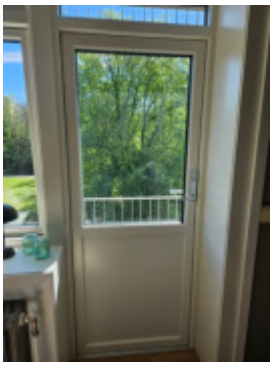
TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert hovedytterdør.
Balkongdør i trè med 3-lags glass fra 2025. Balkongdøren er utvendig beslått med aluminium.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på cirka 3 kvm med utsikt øst-over.
Balkongen er oppført i stål - underlag er forblendet med terrassebord.
Rekkverk av stål med høyde på 84 cm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater av furu-gulv og belegg. Slette malte vegg og tak-flater.
Fine overflater med lite slitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er kun målt mindre skjevheter i gulv som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Skyvedør i glass inn mot soverom.

VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Generell

Bad med flis på gulv og vegger, hvitmalt slett tak. Det er varmekabler i gulv og spotter i tak. Det er naturlig avtrekk via sentralt anlegg og luftespalte i dør. Fall på gulv mot sluk fra dørlist er cirka 19 mm. Plastsluk - membran er ikke synlig rundt klemring. Badet har sanitærutstyr som toalett, dusjnisje, servant med frittstående servantbolle og opplegg til vaskemaskin.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 19 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er i dusjnisjen observert flisfuger med misfarging og mindre sprekker.
Fall fra toppen av dørlisten mot sluk er 19 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

For at overflater gulv- på våtsom skal få TG 1, må flisfuger byttes ut og fallforhold må utbedres.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har plastsluk, membran er ikke synlig rundt klemring. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over utførelsen av sluk/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak
• Det må innhentes dokumentasjon.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Dusjvegger er montert i 2023. Toalettet ble installert i 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig/termisk avtrekk og tilluft via spalte under døren.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har ikke optimal ventilasjon. Dette er synlig i dusjnisjen i form av misfarging på fugemassen.

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

Ved å montere et mekanisk avtrekk vil rommet få ventilasjon med høyere kapasitet.
Dette vil føre fuktig luft ut av rommet og trekke inn tørr luft via spalten under døren.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkken med slette fronter og laminat benkeplate med stålkant. Kjøkkenet har en nedfelt stålvask med ettgreps-blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem er ikke montert. Innredningen har normal bruksslitasje. Kokeplate og stekeovn er fra 2024.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

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

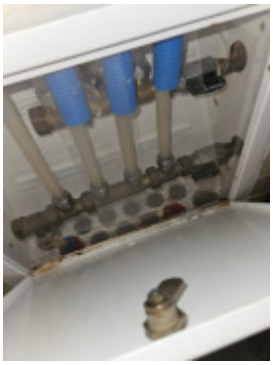
Det er generelt ikke tillat å koble en kjøkkenventilator direkte til ventilasjonssystemet i ett borettslag uten tillatelse fra borrettslaget eller forvaltningen. Dette skyldes at endringer i ventilasjonsanlegget kan påvirke hele bygningens ventilasjonssystem.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er hovedsakelig av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er også tatt i bruk noe kobber på kjøkken og bad. Stoppekraner er plassert foran hvert enkelt utstyr og i rørfordelingsskap.







TG 1 Avløpsrør

Det er innvendig avløpsrør av plast. Rørene er besiktiget på kjøkken og bad.



TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via vindusventiler i alle rom for varig opphold.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg. Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Systemet er en del av fellesarealer og er ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Vannbåren varme

Tilstandsrapport

Vannbåren varme i radiatorer.
Radiatorer er kun visuelt vurdert og er utenfor takstmannen sitt kompetanseområde.

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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra offentlig myndighet.
Anlegget er i visuelt bra tilstand.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2005

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene. bør hele anlegget sjekkes av fagfolk. Prisanslaget på 10 000,- kroner gjelder den utvidete elkontrollen og ikke eventuelle feil som blir avdekt som følge av kontrollen.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 0 Branntekniske forhold

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN

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.

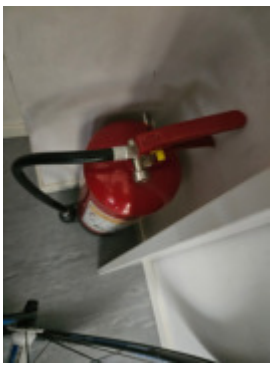
Leiligheten har brannalarm og brannslukker som er nyere enn 10 år.

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





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

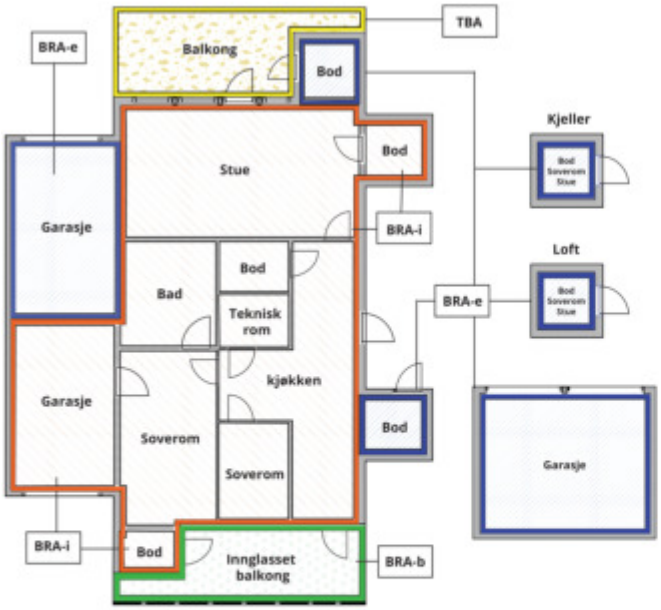
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	45	2		47	3
SUM	**45**	**2**			**3**
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, Bod, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken, Bad	Bod - utenfor enheten	

Kommentar

Leiligheten er medregnet som BRA-i
Boder utenfor enheten er medregnet som BRA-e.
Balkong er medtatt som TBA.
Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal.
Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Bruken av rommene/lovlighet er ikke mulig å vurdere uten byggemeldte tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se nærmere omtale i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	42	3

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Innvendig bod er medtatt som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2025	Marius Jonassen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	222	125		68	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Mor Go'hjertas vei 23

Hjemmelshaver
Morgo Borettslag

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Mor Go'hjertas vei, med upåklagelig utsikt over grøntarealer på begge sider, og har Akerselven som nærmeste nabo. Du bor midt i byen, med en parkfølelse rundt deg. Kort vei til alle service- tilbud, og nærhet til Marka, Nydalen og Grünerløkka. Offentlig kommunikasjon rett ved

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta Hammersborggata til Calmeyers gate. Sving til høyre og inn på Calmeyers gate. Ta Uelands gate til Sarpsborggata i Bydel Sagene. Fortsett på Sarpsborggata. Kjør til Mor Go'hjertas vei. Sving til høyre og inn på Sarpsborggata. Sving til høyre og inn på Maridalsveien. Sving til venstre og inn på Mor Go'hjertas vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2019	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Elektrisk anlegg er kun vurdert på dokumentasjon og åpenbare feil.
Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.
Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette er gitt av eier eller datostempling på produkter.
Marius Jonassen har deltatt på befaring som medansvarlig for oppdraget. Magne Jonassen er hovedansvarlig takstingeniør.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TYREN AS
Angerstveien 38B
1349 RYKKINN

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201507030-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne	Dato: 21.10.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	MOR GO`HJERTAS VEI 23	Eiendom:	222/125/0/0
Tiltakshaver:		Adresse:	
Søker:	TYREN AS	Adresse:	Angerstveien 38B, 1349 RYKKINN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - MOR GO`HJERTAS VEI 23

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

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.10.2015 av:

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FIRESAFE AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 06.12.2022
Marius Pedersen	202202247 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Agnes Dalgard	

Adresse:	MOR GO'HJERTAS VEI 23	Eiendom:	222/125/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET PARKSIDEN	Søker:	FIRESAFE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Mor Go'Hjertas vei 23

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 17.10.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Agnes Dalgard - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
BORETTSLAGET PARKSIDEN, Postboks 6668 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

NSW ARKITEKTUR AS
Rådhusgata 27
0158 Oslo

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 18.01.2022
AURORA ANDERSEN HILDE	- 21 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Oda Havstein	

Adresse:	MOR GO`HJERTAS VEI 23	Eiendom:	222/125/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET PARKSIDEN	Søker:	NSW ARKITEKTUR AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Mor Go`Hjertas vei 23

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for igangsettingstillatelse for fasadeendringer, oppføring av sykkelskur og bearbeidelse av grøntområder, mottatt 08.12.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201910706			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	07.06.2021	19/5
Utomhusplan	A-00-01-101	08.12.2021	19/6
Fasade vest 2	A-02-00-102	08.12.2021	19/7

Fasade øst	A-02-01-103	08.12.2021	19/8
Fasade sør	A-02-01-104		19/9
Tegning_ny_snitt			19/10

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Oda Havstein - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
BORETTSLAGET PARKSIDEN, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO

Kvass Arkitektur AS
Grenseveien 99
0663 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 20.02.2025
	202460117 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Hanna Aanensen	

Adresse:	MOR GO'HJERTAS VEI 23	Eiendom:	222/125/0/0
Tiltakshaver:	MORGO UTVIKLING AS	Søker:	Kvass Arkitektur AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Forhåndskonferanse - Mor Go'Hjertas vei 23

Dato for forhåndskonferanse

04.12.2024

Møtedeltakere

Tiltakshaver: Oscar Hellenes (Morgo Utvikling AS)
Ansvarlig søker: Liv Harr
Andre: Sigurd Solem
Fra Plan- og bygningsetaten: Hanna Aanensen og Hannah Waaler Koppang

Vi beklager lang saksbehandlingstid på utarbeidelse av tilbakemelding.

Tiltakshavers/søkers beskrivelse av tiltaket

Tiltakshaver og ansvarlig søker ønsker å diskutere loftsutbygging, hvilket vil innebære etablering av to leiligheter på loft i eksisterende bygård med etablering av takarker, takterrasser og takvinduer.

Det er tidligere gitt tillatelse for etablering av loftsutbygging av totalt 6 leiligheter med takarker og takterrasser med bruksendring fra boder til bolig på loft. Rammetillatelsen krevde fullsprinkling av bygård, noe som har vanskeliggjort gjennomføringen av prosjektet opp og rammetillatelsen har bortfalt. Det er dermed et mulig ønske om å omprosjektere tiltaket fra 6 til 2 leiligheter basert på tidligere gitt tillatelse. Siden antallet boenheter endres, bør fasadeuttrykket vurderes på nytt da det er krav om at det skal være i tråd med sin funksjon. Bygården er utstyrt med totalt 3 felles trappeløp, hvor 2 av trappeløpene går helt opp til loftet. Hovedtrapp i midten av bygget vil forlenges slik at hver leilighet har direkte tilgang til 2 trappeløp og nødutganger. Eksisterende heis vil ikke forlenges til loft.

Plangrunnlaget for eiendommen

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

Eiendommen ligger i et område som omfattes av Kommunedelplan for Akerselva Miljøpark (KDP4), vedtatt 28.11.1990.

Tidligere reguleringsplan S-2255, vedtatt 28.07.1977 er i sin helhet opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

Temaer som ble tatt opp i møtet

- Antall takarker og takterrasser på fasade vest (evnt. færre og større) iht. omprosjektering.
- Takvinduer på fasade øst.
- Mulighet for fravik om heiskrav
- Mulighet for fravik fra sprinklingskrav

Plan- og bygningsetatens kommentarer

Ansvarlig søker og tiltakshaver orienterer i møtet om at de har fått uttalelse fra en brannrådgiver om at man bør kunne unnta kravet om heis, samt kravet om sprinkling. Brannrådgiver har gitt følgende tilbakemelding: "*Dersom heisen ikke utvides til loftsplanet og heissjakt er utført som egen branncelle, vil det være utgang fra boenhetene til rømningsvei/korridor som leder til tre uavhengige trapperom. Dette gir betydelig bedre sikkerhet en preakseptert ytelse. (…) forutsetningen for å slippe å installere slokkeanlegg er til stede.*"

Loftsveilederen belyser enkelte tilfeller hvor kravet til heis ikke gjelder. I dette tilfellet anser Plan- og bygningsetaten kravet om heis som relevant, og vurderer at unntak og dispensasjon ikke kan innvilges. Det er allerede heis i bygget, og det blir derfor vanskelig å forsvare at nye loftsleiligheter ikke skal ha tilgang på dette. Samtidig er det lagt opp til to store leiligheter med «utleiedeler». Plan- og bygningsetaten vurderer som utgangspunkt at heiskravet ikke utløses ved loftsutbygginger for to eller færre boenheter. Men grunnet leilighetenes og «utleiedelenes» størrelse, anses det som arealet og personoppholdet i praksis utgjør fire leiligheter. Heiskravets relevans er knyttet til en vurdering av heisens nytte ut fra byggets samlede bruk. Vår foreløpige vurdering av forespeilet scenario er derfor at kravet ikke kan unntas.

Alternativt ønsker ansvarlig søker og tiltakshaver å undersøke mulighetene for å innlemme deler av loft til underliggende leiligheter og kun oppføre to mindre nye boenheter på loft, uten utleiedel. I dette tilfellet vil omfanget av nye boenheter, og personopphold med kun utgang fra loftsetasje være mindre. Hvorvidt kravet om heis og sprinkling slår inn i et slikt tilfelle vil bero på en konkret vurdering. Her vil blant annet størrelsen på leilighetene, samt utformingen av disse spille inn. Plan- og bygningsetaten har ikke anledning til å forhåndsvurdere et slikt tilfelle.

Videre stilles det spørsmål om det vil være mulig å kun sprinkle fellesområder. Ansvarlig søker argumenterer for at dersom heissjaktene blir egne branncelle og oppganger og fellesområder sprinkles, vil situasjonen være tilstrekkelig trygg. I denne sammenheng stilles det også spørsmål om det vil være tilstrekkelig å kun sprinkle de nye leilighetene. I et slikt tilfelle vil det være nødvendig å etablere et seksjonskille mellom sprinklet og usprinklet del, jf. TEK17 § 11-12 første ledd bokstav a. Hvis dette ikke kan etableres vil tiltaket være avhengig av at det innvilges unntak eller dispensasjon fra teknisk forskrift. Men igjen vil det måtte gjøres en konkret vurdering av situasjonen, og dette er ikke et forhold etaten kan forhåndsvurdere.

Tiltakets plassering og visuelle kvaliteter

Dere må redegjøre for hvordan det nye tiltaket er tilpasset bebyggelsesstrukturen i området, og hvordan det er plassert og utformet i eksisterende bebyggelse. I tillegg må dere redegjøre for tiltakets visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Uavhengig av hvor mange leiligheter som ønskes etablert på loft, minner Plan- og bygningsetaten på at fasaden og taklandskapet bør gjenspeile byggets funksjon og antall leiligheter. Utbyggingen av loftet i Mor Go'hjertas vei 23 kan potensielt sette presedens for eventuell utbygging av bebyggelsen rundt. Det er derfor svært viktig med høy arkitektonisk kvalitet. Endringene i taklandskapet bør i hovedsak forholde seg til gaten, og ikke mot friområdet og Akerselva.

Naturfarer

Tiltaket ligger i en hensynssone i kommuneplanens arealdel eller i et område som ikke er tilstrekkelig kartlagt og forutsetningene for naturfarer er til stede. Naturfarer er ikke avklart i den gjeldende reguleringsplanen, og dere må innhente dokumentasjon fra en fagkyndig. Se våre nettsider for mer informasjon. https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/naturfarer-i-bygge-og-eiendomssaker/

Krav til tilgjengelighet

Dere må redegjøre for hvordan kravene til tilgjengelighet er håndtert i tiltaket.

Det er krav om uavhengig kontroll

Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) av enkelte fagområder. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i SAK10 § 12-5.

Søknad, gebyr og saksbehandlingstid

Tiltaket er søknadspliktig i henhold til plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3.

Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrforskrift.

Som hovedregel er behandlingsfristen vår 3 uker for byggetiltak som er i tråd med regelverket, og 12 uker for mer omfattende saker.

Generell informasjon om byggesaksbehandlingen

Tiltakshaveren har det overordnede ansvaret for byggesaken.

Ansvarlig søker er tiltakshaverens representant overfor kommunen. Den ansvarlige søkeren har ansvaret for at søknaden inneholder de opplysningene som er nødvendig for at kommunen skal kunne vurdere om tiltaket er i samsvar med regelverket. Ansvarlig søker skal samordne de ansvarlige prosjekterende, utførende og kontrollerende foretakene, og sørge for at alle oppgavene er ivaretatt av ansvarlige foretak. Ansvarlig søker har også ansvaret for å avslutte byggesaken ved å sende inn søknad om ferdigattest. Når vi har gitt ferdigattesten, avslutter vi saken.

Ansvarlig prosjekterende har ansvaret for at tiltaket blir prosjektert i samsvar med regelverket. Ansvarlig prosjekterende skal dokumentere forutsetningene og løsningene som ligger til grunn for prosjekteringen. I tillegg har ansvarlig prosjekterende ansvaret for å prosjektere sikring av byggeplassen, jf. pbl. § 28-2.

Ansvarlig utførende har ansvaret for at tiltaket blir utført i samsvar med prosjekteringen og regelverket. Ansvarlig utførende har i tillegg ansvaret for å gjennomføre de nødvendige sikringstiltakene i byggeperioden, jf. pbl. § 28-2.

Trenger dere mer informasjon?

På våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/ finner dere blant annet veiledninger, skjemaer og ytterligere opplysninger om saksbehandlingstid, gebyr og rabatter.

Vi gjør oppmerksom på at forhåndskonferansen er en gjensidig orientering. Den gir ingen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Nabomerknader, uttalelser fra andre myndigheter og politiske vedtak vil for eksempel kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen. Dersom dere senere sender inn en søknad om tiltak må dere legge ved dette referatet.

Etter avtale med møtedeltagerne er referatet ferdig utarbeidet i etterkant av møtet.

Har dere eventuelle tilbakemeldinger til referatet ber vi dere om å sende de inn skriftlig senest én uke etter at dere mottar referatet.

Vennlig hilsen

Hanna Aanensen - saksbehandler
Celine Jødal - fungerende enhetsleder

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
MORGO UTVIKLING AS, Skøyensvingen 4, 0375 OSLO

Park Eiendomsmegling As
PrivatMegleren PARK
v/Christian Greiner

84731656 5898/50 05.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 25.04.25

Boligselskap:	5898 Borettslaget Parksiden
Organisasjonsnr:	988.891.452
Andelseier:	Marius Nordby
Leieobjektnr:	50
Adresse:	Mor Go'hjertas Vei 23, 0469 OSLO
Andelsnummer:	50
Borettsinnskudd:	kr 570.620,–
Hjemmeside:	Ingen

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8737493.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- 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.
- Selskapet har noen parkeringsplasser til leie (kvartalsvis leie) . Venteliste, kontakt styret. Leietager vil bli belastet for administrasjonsgebyr i f.b.m. tildeling av plass, etter gjeldende prisliste. Det er muligheter for el-bil lading.
- Fyring, v.vann og strøm er inkludert i felleskostnadene.
- Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån). Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse (evt. tilgodebeløp ved rentenedgang), selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er viktig at megler kontakter forretningsfører før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt slik restanse (evt tilgodebeløp). Selger bør gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse blir etterfakturert.
- Borettslaget har avtale om GBF - sikringsordning som garanterer betaling av felleskostnader (OBOS ordning)

- Noen av leilighetene har innfridd sin andel av fellesgjelden. Det er mulig å innfri 2 xpr. år. Innbetaling ved låneforfall den 01.04 og 01.10 (10 dager før lånets forfall)
- Styret ønsker oppgitt mailadresse og tlf.nr. på kjøper og dette bes oppgitt i eierskiftemeldingen.
- Nøkkelbestilling utføres av både vaktmester og forretningsfører v/forvaltningskonsulent.
- Skiltbestilling utføres av vaktmester.
- MorGo borettslag bestående av 40 leiligheter ønsker på sikt å og slå seg sammen med i Parksiden brl. Ingen vedtak knyttet til dette er så langt gjennomført i noen av borettslagene.
- Norsk Hussopp har sagt opp avtale om skadedyr med borettslaget. Alle eiere anmodes om å tegne en slik forsikring i egen regi. Se vibbo for nærmere info.
- Borettslaget følger lovens bestemmelse når det gjelder fremleie av andelen. Dette skal søkes styret.
- Historikk: MOR GO AS + LOFT: Dette var tidligere et bygg bestående av 100 leiligheter. I 2005 ble gården delt i 2, og 60 leiligheter ble seksjonert ut og stiftet som et borettslag. De resterende 40 leilighetene ble slått sammen til 20 stk. og leid ut til Oslo kommune på 5+5 års kontrakter. Disse ble eid av Mor Go AS. Tilsammen utgjorde borettslaget og utleieleilighetene et sameie og deler derfor driftskostnadene. Mor Go AS har nå avviklet leiekontraktene og stiftet seg som et borettslag. Firmaet har også eiendomsretten til loftsarealet og her bygges det leiligheter over 2 plan. Mer info må hentes inn fra PBE/Mor Go AS.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207644587	A	27.744.143,-	31 år 6 md.	12		Flyt	5,60%
* OBBK02-98207644595	A	7.226.332,-	31 år 6 md.	12		Flyt	5,60%
* OBBK03-98207876941	A	216.858,-	1 år	12		Flyt	5,60%

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 14.725,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	6.432,-
Avdrag lån (ikke IN)	451,-
Renter lån (ikke IN)	48,-
Nytt lån renter	685,-
Kabel-tv	587,-
Kapitalkost. lån 2 OBBK01	5.068,-
Kapitalkost. lån 1 OBBK02	1.454,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 14.220,-

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. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	117,-	65.798,-	13.784,-	1.136.788,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

	Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
*	OBBK01-98207644587	873.227,-	4.982,-
*	OBBK02-98207644595	250.389,-	1.429,-
*	OBBK03-98207876941	5.548,-	476,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1.130.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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 selskapets regnskapskonsulent på e-post: elisabeth.salvesen@obos.no

Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Lasse Jensen-aaris Hansbrevegen 16, 9013 TROMSØ, e-post: lasse@agioforvaltning.no

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger regnskapsfører 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 regnskapsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Regnskapsfører 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. Søknad om styregodkjennelse, eventuelt forhåndsvarsel, sendes direkte til styret v/ Lasse Jensen-aaris Hansbrevegen 16, 9013 TROMSØ, e-post: lasse@agioforvaltning.no.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET PARKSIDEN

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.
Endret på ordinær generalforsamling 26.05.2011 og 28. mai 2020.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Parksiden. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom *(borett)*. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 60 andeler, pålydende NOK 5.000,- per andel. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og bare fysiske personer kan være andelseiere. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst enbolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2.2 Eierskifte

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om burettslag § 4-4.
Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det, eller når overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller liknende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har gitt laget lån.

Godkjenning kan ikke nektes dersom andelen er ervervet av andelseierens ektefelle eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller noen som andelseieren i minst 2 år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da han døde. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger, og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk den bolig han får ved byttet.

Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Godkjenning kan allikevel trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[1]

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp tilfire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett

Det gjøres unntak fra lov av 6. juni 2006 om burettslag §§ 4-12 til 4-21 slik at andelseierne i borettslaget ikke kan gjøre forkjøpsrett gjeldende ved overdragelser av andeler.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

– andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

– et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett oppeller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

– det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller

husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

1 Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillese kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det. Borettslagets styre vil legge opp til en liberal praksis for aksept av fremleie. Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

Utleie av deler av boligen betraktes ikke som fremleie i henhold til disse vedtektene. Utleiedel skal kunne leies ut fritt, i leiligheter som har dette.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.2

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt 3

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

2 Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.
3 Vedlikeholdsplikten kan i vedtektene fastsettes på en annen måte. Fattes det et vedtak om dette som pålegger alle andelseierne et likt ansvar, er det tilstrekkelig med to tredjedels flertall av stemmene på generalforsamlingen. Får noen et større ansvar enn andre, må vedkommende selv inngå avtale med laget om den utvidete vedlikeholdsplikten.
Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt [4]
Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.
Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon – inndriving – fordeling
Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds *skriftlig* varsel. Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.[5]

[4] Også lagets vedlikeholdsplikt kan endres i vedtektene eller ved avtale etter samme regler som beskrevet i note 8. Når særskilte grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten eller forbruk.
[5] Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst tre andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet
Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling
Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.
Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.
Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:
- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år, og i den sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.
Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han eller hun ikke stemt, eller gjelder det valg, avgjøres saken ved loddtrekning.
Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer
Borettslaget skal ha et styre bestående av 3 til 5 medlemmer og opptil to varamedlemmer[1]. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen dog slik at ett av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Styrets leder velges særskilt for ett år av gangen. De uttredende kan gjenvelges.
Styret kan velge sin nestleder, samt eventuelt sekretær og kasserer.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.
Styremøte holdes så ofte det finnes nødvendig, og det føres protokoll over styrevedtakene.
Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er tilstede, og minst to av dem stemmer for vedtaket. Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.
Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om
– ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
– øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
– salg eller kjøp av fast eiendom,
– ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
– andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
– tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet
Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Forretningsfører
Laget kan ha en forretningsfører. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12 Firmategning
Styreleder (evt. nestleder) og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

6.13 Misbruk av posisjon i laget
Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel
Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.
Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

7.2 Revisjon
Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor tjenestegjør til annen revisor velges i hans sted. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

7.3 Endring av vedtekter
Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

7.4 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov av 6. juni 2003 nr 39 om burettslag (burettslagslova).

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET PARKSIDEN

Vedtatt på ordinær generalforsamling 19.05.14. Endret 15.05.23.

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Parksiden borettslag

1. BRUK AV LEILIGHETEN

1.1 *Generelt*

Leiligheten skal brukes til beboelse og ikke som forretningslokale. Leiligheten må ikke brukes slik at andre påføres støy eller ulempe.

1.2 Støy

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at naboene påføres støy eller ulempe.

Større selskapeligheter må varsles i god tid på forhånd på oppslagstavle, minimum 2 dager i forveien.

Det skal være alminnelig ro i leiligheten og boområdet fra kl. 23.00 til kl. 07.00 fra søndag kveld til fredag morgen og fra fredag kveld til søndag morgen kl. 23.00 til kl. 09.00. Det er forbud mot røyking på balkong/terrasse/innganger til bygningsmassen i samme tidsrom. Dette gjelder også for fellesareal og bakgård.

Der er ikke tillatt å banke eller bruke drill og liknende på hverdager før klokken 07.00 og etter klokken 21.00, og i helgen før klokken 09.00 og etter klokken 21.00.

Musikkøving ikke før kl 09.00 og etter klokken 21.00.

1.3 Vasker og sluk

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til WC må bare brukes toalettpapir og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

Rens egne vasker og sluk en gang i mellom med egnede middel som løser opp fett og belegg for å hindre tilstopping.

1.4 Frostskader

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet og rørledninger ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller liknende er leilighetseieren ansvarlig for å utbedre.

1.5 Lekkasjer og stoppekraner

Alle beboere plikter til å gjøre seg kjent med hvor stoppekraner i leiligheten er.

1.6 Elektrisk anlegg

Hold elektriske apparater og ledninger i god stand. Dårlig vedlikehold av slikt materiell kan lett forårsake brann.

1.7 Røykvarsler og brannslukningsutstyr

Alle leiligheter er ved totalrehabilitering i 2006 utstyrt med forskriftsmessige røykvarsler(e) og brannslukningsutstyr. Den enkelte leilighetseier er ansvarlig for nødvendig vedlikehold av dette utstyret.

2. UTLEIE (UTLÅN) AV LEILIGHETEN

2.1 Søknad

En andelseier som selv bor i leiligheten kan overlate bruken av deler av leiligheten til andre uten samtykke fra borettslaget. Søknad om utleie av hele leiligheten må på forhånd sendes styret slik at styret til enhver tid kan få kunnskap om hvem som bor i leilighetene. Søknad om utlån av boligen utover 30 dager må også på forhånd sendes styret.

2.2 Ansvar

Både leilighetseieren og leietakeren har ansvar overfor borettslaget for alle skade og ulemper som påføres av leietakeren. Dette gjelder både ved utleie av hele eller en del av leiligheten. Leilighetseieren er ansvarlig ovenfor borettslaget for at husordensreglene og borettslagets vedtekter overholdes av beboerne.

3. LEILIGHETEN UTVENDIG

3.1 Ensartet fasade

Balkongvegger, rekkverk, dører og karmer må kun males i godkjent farge. Ta kontakt med vaktmester eller styret for fargekoder og godkjenning av arbeid.

Flaggstenger, skilt og lignende kan bare settes opp etter avtale med styret.

Det er ikke lov å bekle balkonggjerdet med dekkende materialer.

3.2 Balkonggulv

Balkonggulv (spesielt i toppetasjene) må holdes såpass rene at unødvendig smuss ikke renner nedover i regnvær. Det må påses at avløpsrør i balkonggulv ikke tetter seg.

3.3 Balkongbruk

Balkongen skal ikke brukes som bod/lagerrom for avfall og skrot.

4. BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG

4.1 Trappeoppganger og korridorer

Sykler, ski, barnevogner og lignende må ikke settes på uvedkommende steder, som for eksempel i trappeoppgangen eller korridorene – men i fellesrom i kjeller eller egen bod. Dette av hensyn til brannfare og rømningsveier.

4.2 Kjeller

fellesareal i kjeller skal ikke brukes tillagring. Unntak er rom eller areal som er regulert for felles lagring

4.3 Bruk av åpen flamme

Bruk av åpen flamme i boder og kjeller er strengt forbudt. Dersom det oppbevares gassbeholdere, bensinkanner og lignende i boder, skal det være godkjent skilting på boddørene.

Røyking er forbudt i sameiets innendørs fellesarealer.

4.4 Barns lek

Trappeoppganger, korridorer, fellesrom og rom for tekniske anlegg må ikke brukes av barn til lek.

4.5 Avfall og tilsmussing innvendig

Det er ikke tallatt å kaste søppel eller drive hærverk. Reklame eller uønsket post skal kastes i utendørs avfallskonteinere.

Det er dyreeiers ansvar å rydde opp etter eget husdyr. Husdyr skal ikke oppholde seg i innendørs fellesareal uten tilsyn av eier, og kun for gjennomgang.

4.6 Rengjøring og tilsmussing
Ved tilsmussing i korridor, trappeoppgang og kjeller ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

4.7 Rengjøring av inngangsdører
Rengjøring av egen inngangsdør med dørkarm mot korridor er den enkelte leilighetseiers ansvar og oppgave.

4.8 Postkasser
Beboere er selv ansvarlige for merking av engen postkasser med navn og leilighetsnummer.

5. BRUK AV FELLESAREALER UTVENDIG
5.1 Grilling
Det er tillatt å benytte gass- eller elektronisk grill på balkonger og markterrasse.

5.2 Grøntareal
Grøntanlegg som plener, busker, trær og blomster må vernes om. Kast ikke sigarettstumper, stein og lignende. Det er strengt forbudt å legge ut mat til fugler, da dette trekker rotter til eiendommen.

6. LÅSING AV DØRER
6.1 Nødutganger
Nødutganger på begge ender av bygget skal holdes låst og kun benyttes ved nødstilfelle, ikke som inngangsdør.

6.2 Låsing av dører
Ytterdørene og alle dører i kjeller og til loft skal til enhver tid holdes låst. Ingen uvedkommende må slippes inn.

6.3 Elektriske tavler
Sikringsskap må alltid holdes låst.

6.4 Melding om defekte låser
Dersom dører eller poter ikke går i lås må beskjed gis til styret.

7. AVFALLSHÅNDTERING
Avfall skal kastes på angitt sted og bare der. Søppelcontainere er tiltenkt husholdningsavfall. Det er viktig at poser knytes og at beboere er flinke til å sortere avfallet mellom ulike containere. Dersom avfall ikke får plass i angitt container er beboer selv ansvarlig for å skaffe transport til dette. Det er ikke tillatt å plassere avfall på utsiden av containere. Til opplysning vil styret tilstrebe å bestille containere for vår- og høstopprydding.

8. ANSVARSFORHOLD
Leilighetseier er ansvarlig for eventuelle skader på borettslagets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av eieren selv eller den/noen eieren har gitt adgang til eiendommen.

9. HENSETTING AV AVFALL
Hensettning av søppel og annet uønsket avfall på borettslagets fellesarealer bøtelegges med kr 1 500.

ENERGIATTEST

Adresse	Mor Go'hjertas vei 23
Postnr	0469
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	222
Bnr.	125
Seksjonsnr.	68
Festenr.	0
Bygn. nr.	80547633
Bolignr.	H0406
Merkenr.	07a03a75-67a1-41b3-8d60-38a27581aa5b
Dato.	26 Sep 2022



Innmeldt av	**********

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning
- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Følg med på energibruken i boligen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1948
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	2613
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon:	Naturlig 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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Mor Go'hjertas vei 23
Postnr/Sted: 0469 OSLO
Bolignr: H0406
Dato: 26.09.2022 7:18:18
Energimerkenr: 07a03a75-67a1-41b3-8d60-38a27581aa5b
Ansvarlig for energiattesten: **********
Energimerking er utført av: **********

Gårdsnr: 222
Bruksnr: 125
Seksjonsnr: 68
Festenr: 0
Bygningsnr: 80547633

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 2: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 3: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 4: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 5: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 6: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Brukertiltak

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 15: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 23: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 24: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 25: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 26: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 27: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Protokoll til årsmøte 2024 for Borettslaget Parksiden

Organisasjonsnummer: 988891452
Møtet ble avholdt 7. mai kl. 18:30, Radisson Hotel Nydalen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Lasse Jensen-Aaris er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Mia Gabrielsen foreslått. Som protokollvitner ble Sophie Schönfeldt Karlsen foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås

A) Foreslått honorar for 2023-2024 kr. 190 000,-

B) Foreslått honorar for 2024-2025 kr. 50 000,-

(differanse styrehonorar 2023-2024 og 2024-2025 overflyttes til Parksiden Eierseksjonssameie)

> **Forslag til vedtak:**
> A) Foreslått honorar for 2023-2024 kr. 190 000,- B)Foreslått honorar for 2024-2025 kr. 50 000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Renoveringsprosjekt - Utskiftning av vinduer og dører

Som kjent så fikk styret i 2023 utarbeidet vedlikeholdsplan for Mor Go'hjertas vei 23 og iht. vedlikeholdsplan skal nå alle vinduer og balkongdører i 2 til 5 etg. skiftes.

Bygningsmassen har gamle vinduer og balkongdører som gir varmetap, som igjen gjør at borettalgene har høye strøm kostnader. Ved utskiftninger av vinduer og balkongdører vil strømkostnadene kunne bli redusert i fremtiden.

Styret har i denne sammenheng jobbet med dette prosjektet i 2023 og 2024 og nå er det gjennomført anbudsutlysning av prosjektet og da i regi av Aktiva Takst AS (tidligere Soon Takst AS). I anbudsutlysningen var det 5 tilbydere som ble kontaktet, hvorav 3 tilbydere gav tilbud på prosjektet og er blitt vurdert som entreprenør. Etter gjennomgang av tilbudene som ble levert har Aktiva Takst anbefalt at man velger entreprenør VD Montasje AS til gjennomføringen av prosjektet.

Styret støtter anbefalingen til Aktiva Takst og innstiller VD Montasje AS som entreprenør for prosjektet.

Totalkostnad for prosjektet er kr. 7 150 000,- inkl. mva som da også inkluderer byggherreoppfølgning fra Aktiva Takst AS. Styreleder deltar på byggemøter mellom tilbyder, Aktiva Takst og styret (som er byggherre)

Finansiering

For gjennomføring av prosjektet så kreves det kapitalinnhenting da borettslaget ikke har oppsparte midler til dette prosjektet. Innhenting av kapital gjøres da gjennom låneopptak og styret har i den sammenheng innhentet en indikativ tilbud fra DNB Bank ASA.

Tilbudet er kun for synliggjøring av ny fellesgjeld for andelshaverne, samt synliggjøring av kapitalkostnadene pr. mnd. pr. leilighet da vil utgjøre.

Da prosjektet er vedlikehold av bygningsmassen og ikke et nytt tiltak, er borettslaget v/styret ansvarlig for at borettslagets bygningsmasse vedlikeholdes og således skal sak ikke voteres over og er kun til orientering.

I sak 4D vil styret be generalforsamlingen om mandatet til innhenting av konkret lånetilbud, opptak av lån med løpetid på 25 år etter de beste betingelser som styret innhenter. Samt etablering av lån med valgt lånetilbyder for prosjektene i sak 4A, B og C

Prosjektet skal gjøres i samarbeid mellom Borettslaget Parksiden og Morgo Borettslag, hvor hvert av borettslagene tar opp lån iht. eierbrøk på 60 % i Borettslaget Parksiden og 40% i Morgo Borettslag Byggherre i prosjektet vil være Parksiden Eierseksjonssameie.

Vedlegg til sak:

1. Innstilling av entreprenører

2. Indikativ tilbud fra DNB Bank ASA

3. Matrise over kapitalkostnader

Matrisen er satt opp med et låneopptak på kr. 7 800 000,- som dekker kostnadene samlet i sak 4A, B og C.

Styrets innstilling
Styret innstiller VD Montasje AS som entreprenør i prosjektet

> **Forslag til vedtak:**
> Sak tatt til orientering
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Utskiftning av lys i korridorer Mor Go'hjertas vei 23

Styret planlegger å gjøre en fullstendig utskiftning av belysningen i korridorene og trappeoppgangene i blokka. Lyset har i dag gått i mange taklamper, og disse lampene benytter lysrør som ikke er å få tak i lengre, noe som har ført til at flere områder i fellesarealene er mørklagt.

Enkelte steder har det blitt fikset med midlertidige løsninger, men dette har også ført til et rotete uttrykk med forskjellige lamper. Styret ønsker å innføre en helhetlig gjennomført belysning med bruk av LED-lamper i samme stil. Innføringen av LED vil også ha en positiv energisparende effekt på blokka. Se vedlagt tilbud fra Lightmakers, som representerer styrets innstilling.

Totalkostnad for prosjektet settes til kr. 400 000,- inkl. mva og uforutsett tillegg

Fjerne eksiterende armaturer og tette hull for sparkling og maling.

Montere 60stk Nina Norikon https://www.norikon.no/norikon-nina-led

Montere 10stk Stavanger Norikon https://www.norikon.no/stavanger-led-prismatisk

Montere 2stk Pluriel Exenia vegg https://www.exenia.eu/en/product/pluriel-plus-wall

60stk Nina 15W 915,- eks.mva

10stk Stavanger 1416,- eks.mva

2stk Pluriel vegg 1796,- eks.mva

Installasjon 222 459,- eks.mva

Totalt 295 111 ,- eks. mva, frakt og miljøgebyr.

Finansiering

For gjennomføring av prosjektet så kreves det kapitalinnhenting da borettslaget ikke har oppsparte midler til dette prosjektet. Innhenting av kapital gjøres da gjennom låneopptak og styret har i den sammenheng innhentet en indikativ tilbud fra DNB Bank ASA.

Tilbudet er kun for synliggjøring av ny fellesgjeld for andelshaverne, samt synliggjøring av kapitalkostnadene pr. mnd. pr. leilighet da vil utgjøre.

Da prosjektet er vedlikehold av bygningsmassen og ikke et nytt tiltak, er borettslaget v/styret ansvarlig for at borettslagets bygningsmasse vedlikeholdes og således skal sak ikke voteres over og er kun til orientering.

I sak 4D vil styret be generalforsamlingen om mandatet til innhenting av konkret lånetilbud, opptak av lån med løpetid på 25 år etter de beste betingelser som styret innhenter. Samt etablering av lån med valgt lånetilbyder for prosjektene i sak 4A, B og C

Prosjektet skal gjøres i samarbeid mellom Borettslaget Parksiden og Morgo Borettslag, hvor hvert av borettslagene tar opp lån iht. eierbrøk på 60 % i Borettslaget Parksiden og 40% i Morgo Borettslag Byggherre i prosjektet vil være Parksiden Eierseksjonssameie.

Matrisen er satt opp med et låneopptak på kr. 7 800 000,- som dekker kostnadene samlet i sak 4A, B og C.

Styrets innstilling:

Styrets innstilling
Styret innstiller tilbudet fra Lightmakers som entreprenør i prosjektet

> **Forslag til vedtak:**
> Sak tatt til orientering
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Sykkelstativer inne og ute, samt sikring sykkelskur

Etter flere innbrudd i sykkelskuret, så har styret nå utarbeidet tiltak for bedre sikring av sykkelskuret inkl. nye sykkelstativ, samt man ønsker å få etablert innvendig sykkelstativer

Styret har innhentet tilbud på sykkelstativer innvendig og utvendig fra Sandvik Play AS og tilbud på sikring av sykkelskur fra Automatikk Service AS.

Vedr Automatikkservice sitt tilbud er snakk om å montere en dørpumpe, slik at døren ikke blir stående på gløtt. I tillegg skal det monteres et større beslag i stål rundt låskassen, slik at man ikke kan snike inn en hånd mellom spilene (eller fjerne en spile) for å rekke bort til låsen.

Dette i kombinasjon med stålbeslag rundt låskassen skal minske sannsynligheten for uvedkommende og uønskede sykkeltyverier

Totalkostnad for prosjektet settes til kr. 200 000,- inkl. mva og uforutsett tillegg

Stativene ser slik ut: Smartstativ til innvendig parkering, monteres enten på rekke bortover eller i "saksemønster":

Lift Premium til utvendig parkering:

Bilder vedlagt

Finansiering

For gjennomføring av prosjektet så kreves det kapitalinnhenting da borettslaget ikke har oppsparte midler til dette prosjektet. Innhenting av kapital gjøres da gjennom låneopptak og styret har i den sammenheng innhentet en indikativ tilbud fra DNB Bank ASA.

Tilbudet er kun for synliggjøring av ny fellesgjeld for andelshaverne, samt synliggjøring av kapitalkostnadene pr. mnd. pr. leilighet da vil utgjøre.

Da prosjektet sykkelstativer er et nytt tiltak, skal sak voteres over av generalforsamlingen

For å synliggjøre kostnaden for prosjektet og kapitalinnhentingen, har styret utarbeidet en matrise for kapitalkostnadene pr. mnd. pr. andel

I sak 4D vil styret be generalforsamlingen om mandatet til innhenting av konkret lånetilbud, opptak av lån med løpetid på 25 år etter de beste betingelser som styret innhenter. Samt etablering av lån med valgt lånetilbyder for prosjektene i sak 4A, B og C

Prosjektet skal gjøres i samarbeid mellom Borettslaget Parksiden og Morgo Borettslag, hvor hvert av borettslagene tar opp lån iht. eierbrøk på 60 % i Borettslaget Parksiden og 40% i Morgo Borettslag Byggherre i prosjektet vil være Parksiden Eierseksjonssameie.

Matrisen er satt opp med et låneopptak på kr. 200 000,- som dekker kostnadene i prosjektet.

Kostnaden er inkludert i matrisen på totalt låneopptak kr. 7 800 000,-

Vedlegg til sak:

1. Indikativ tilbud fra DNB Bank ASA

2. Matrise over kapitalkostnader

Styrets innstilling
Vi i styret er positive til tiltaket og ser nytteverdien i å få etablert innvendig sykkelparkering. Dette vil være et fint tiltak både for dyrere sykler, samt spesielt gjennom vinterhalvåret da syklene vil få langt mindre skader grunnet vær. Vi ønsker samtidig nye sykkelstativer utvendig av hovedsakelig 3 årsaker:

1. Det vil styrke sikkerheten i sykkelskuret med nye stativer. Det vil bli én dør inn til sykkelskuret som da blir i bruk, og stativene vil ellers sørge for at de andre dørene blir stengt av. Man vil ikke kunne bryte seg inn i skuret der stativene er plassert.

2. De nye stativene er langt bedre for sykkelhjulene, enn dagens stativer.

3. Det samler seg per nå store mengder løv mellom syklene, samtidig som syklene er vanskelig å komme til per i dag. Det er også flere som ikke har støtte på sykkelen som også fører til at sykkelen vil lene seg på nabosykkelen eller "velte".

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets innstilling godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Finansiering sak A, B og C

Styret viser til foregående saker 4 A, B og C for finansiering av prosjektene

Totalkostnad for prosjektene er kr. 7 800 000,- inkl. mva og uforutsett tillegg

Finansiering

For gjennomføring av prosjektene så kreves det kapitalinnhenting da borettslaget ikke har oppsparte midler til disse prosjektene. Innhenting av kapital gjøres da gjennom låneopptak og styret har i den sammenheng innhentet en indikativ tilbud fra DNB Bank ASA for synliggjøring av kapitalkostnader

Prosjektet skal gjøres i samarbeid mellom Borettslaget Parksiden og Morgo Borettslag, hvor hvert av borettslagene tar opp lån iht. eierbrøk på 60 % i Borettslaget Parksiden og 40% i Morgo Borettslag Byggherre i prosjektet vil være Parksiden Eierseksjonssameie.

Styrets innstilling
Styret er bevist på styrets arbeid hva angår å vedlikeholde borettslagenes bygningsmasse, samt iverksette tiltak som kommer alle andelshaverne til gode, dette skaper et godt bomiljø og verdien på leilighetene øker ved at bygningsmassen er godt vedlikeholdt.

Når prosjektene er gjennomført vil styret etter en avklaring om utbygging av lofts areal og konkretiserte kostnader vedrørende etablering av ny heis, starte opp arbeidet med refinansiering av borettslagenes fellesgjeld. Dette gjøres av styrene i de respektive borettslagene

Borettslaget Parksiden har i dag IN-avtale (individuell nedbetaling av fellesgjeld) hvor gjennom en refinansiering inkluderer opptaket av ny fellesgjeld i avtalen

Morgo Borettslag har ikke IN-avtale (individuell nedbetaling av fellesgjeld) og her ønsker man gjennom refinansiering at man etablerer en slik avtale for andelshaverne

> **Forslag til vedtak:**
> Styret får mandatet innhenting av konkret lånetilbud, opptak av lån med løpetid på 25 år etter de beste betingelser som styret innhenter. Samt etablering av lån med valgt lånetilbyder for prosjektene i sak 4A, B og C
>
> **Vedtatt. Kostnaden fordeles etter nytte.**
> ✓ **1.etg har allerede nye balkongdører og noen nye vinduer, og har bekostet dette tidligere. 1.etg vil dermed få en lavere kostnad ved rehabiliteringen.**

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Lasse Jensen-Aaris

Følgende stilte til valg:
Lasse Jensen-Aaris

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Sophie S. Karlsen
Silje Muri

Følgende stilte til valg:
Sophie S. Karlsen
Silje Muri

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5898

Borettslaget Parksiden

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Parksiden

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:

7. mai 2024 kl. 18:30, Radisson Hotel Nydalen.

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. Renoveringsprosjekt - Utskiftning av vinduer og dører
8. Utskiftning av lys i korridorer Mor Go'hjertas vei 23
9. Sykkelstativer inne og ute, samt sikring sykkelskur
10. Finansiering sak A, B og C
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Borettslaget Parksiden

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

Lasse Jensen-Aaris 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 Mia Gabrielsen 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. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5898 ÅRSRAPPORT FOR 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås

A) Foreslått honorar for 2023-2024 kr. 190 000,-

B) Foreslått honorar for 2024-2025 kr. 50 000,-

(differanse styrehonorar 2023-2024 og 2024-2025 overflyttes til Parksiden Eierseksjonssameie)

Forslag til vedtak

A) Foreslått honorar for 2023-2024 kr. 190 000,- B) Foreslått honorar for 2024-2025 kr. 50 000,-

---

Sak 7

Renoveringsprosjekt - Utskiftning av vinduer og dører

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som kjent så fikk styret i 2023 utarbeidet vedlikeholdsplan for Mor Go'hjertas vei 23 og iht. vedlikeholdsplan skal nå alle vinduer og balkongdører i 2 til 5 etg. skiftes.

Bygningsmassen har gamle vinduer og balkongdører som gir varmetap, som igjen gjør at borettalgene har høye strøm kostnader. Ved utskiftninger av vinduer og balkongdører vil strømkostnadene kunne bli redusert i fremtiden.

Styret har i denne sammenheng jobbet med dette prosjektet i 2023 og 2024 og nå er det gjennomført anbudsutlysning av prosjektet og da i regi av Aktiva Takst AS (tidligere Soon Takst AS). I anbudsutlysningen var det 5 tilbydere som ble kontaktet, hvorav 3 tilbydere gav tilbud på prosjektet og er blitt vurdert som entreprenør. Etter gjennomgang av tilbudene som ble levert har Aktiva Takst anbefalt at man velger entreprenør VD Montasje AS til gjennomføringen av prosjektet.

Styret støtter anbefalingen til Aktiva Takst og innstiller VD Montasje AS som entreprenør for prosjektet.

Totalkostnad for prosjektet er kr. 7 150 000,- inkl. mva som da også inkluderer byggherreoppfølgning fra Aktiva Takst AS. Styreleder deltar på byggemøter mellom tilbyder, Aktiva Takst og styret (som er byggherre)

Finansiering

For gjennomføring av prosjektet så kreves det kapitalinnhenting da borettslaget ikke har oppsparte midler til dette prosjektet. Innhenting av kapital gjøres da gjennom låneopptak og styret har i den sammenheng innhentet en indikativ tilbud fra DNB Bank ASA.

Tilbudet er kun for synliggjøring av ny fellesgjeld for andelshaverne, samt synliggjøring av kapitalkostnadene pr. mnd. pr. leilighet da vil utgjøre.

Da prosjektet er vedlikehold av bygningsmassen og ikke et nytt tiltak, er borettslaget v/styret ansvarlig for at borettslagets bygningsmasse vedlikeholdes og således skal sak ikke voteres over og er kun til orientering.

I sak 4D vil styret be generalforsamlingen om mandatet til innhenting av konkret lånetilbud, opptak av lån med løpetid på 25 år etter de beste betingelser som styret innhenter. Samt etablering av lån med valgt lånetilbyder for prosjektene i sak 4A, B og C

Prosjektet skal gjøres i samarbeid mellom Borettslaget Parksiden og Morgo Borettslag, hvor hvert av borettslagene tar opp lån iht. eierbrøk på 60 % i Borettslaget Parksiden og 40% i Morgo Borettslag Byggherre i prosjektet vil være Parksiden Eierseksjonssameie.

Vedlegg til sak:

1. Innstilling av entreprenører

2. Indikativ tilbud fra DNB Bank ASA

3. Matrise over kapitalkostnader

Matrisen er satt opp med et låneopptak på kr. 7 800 000,- som dekker kostnadene samlet i sak 4A, B og C.

Styrets innstilling

Styret innstiller VD Montasje AS som entreprenør i prosjektet

Forslag til vedtak

Sak tatt til orientering

Sak 8

Utskiftning av lys i korridorer Mor Go'hjertas vei 23

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret planlegger å gjøre en fullstendig utskiftning av belysningen i korridorene og trappeoppgangene i blokka. Lyset har i dag gått i mange taklamper, og disse lampene benytter lysrør som ikke er å få tak i lengre, noe som har ført til at flere områder i fellesarealene er mørklagt.

Enkelte steder har det blitt fikset med midlertidige løsninger, men dette har også ført til et rotete uttrykk med forskjellige lamper. Styret ønsker å innføre en helhetlig gjennomført belysning med bruk av LED-lamper i samme stil. Innføringen av LED vil også ha en positiv energisparende effekt på blokka. Se vedlagt tilbud fra Lightmakers, som representerer styrets innstilling.

Totalkostnad for prosjektet settes til kr. 400 000,- inkl. mva og uforutsett tillegg

Fjerne eksiterende armaturer og tette hull for sparkling og maling.

Montere 60stk Nina Norikon https://www.norikon.no/norikon-nina-led

Montere 10stk Stavanger Norikon https://www.norikon.no/stavanger-led-prismatisk

Montere 2stk Pluriel Exenia vegg https://www.exenia.eu/en/product/pluriel-plus-wall

60stk Nina 15W 915,- eks.mva

10stk Stavanger 1416,- eks.mva

2stk Pluriel vegg 1796,- eks.mva

Installasjon 222 459,- eks.mva

Totalt 295 111 ,- eks. mva, frakt og miljøgebyr.

Finansiering

For gjennomføring av prosjektet så kreves det kapitalinnhenting da borettslaget ikke har oppsparte midler til dette prosjektet. Innhenting av kapital gjøres da gjennom låneopptak og styret har i den sammenheng innhentet en indikativ tilbud fra DNB Bank ASA.

Tilbudet er kun for synliggjøring av ny fellesgjeld for andelshaverne, samt synliggjøring av kapitalkostnadene pr. mnd. pr. leilighet da vil utgjøre.

Da prosjektet er vedlikehold av bygningsmassen og ikke et nytt tiltak, er borettslaget v/styret ansvarlig for at borettslagets bygningsmasse vedlikeholdes og således skal sak ikke voteres over og er kun til orientering.

I sak 4D vil styret be generalforsamlingen om mandatet til innhenting av konkret lånetilbud, opptak av lån med løpetid på 25 år etter de beste betingelser som styret innhenter. Samt etablering av lån med valgt lånetilbyder for prosjektene i sak 4A, B og C

Prosjektet skal gjøres i samarbeid mellom Borettslaget Parksiden og Morgo Borettslag, hvor hvert av borettslagene tar opp lån iht. eierbrøk på 60 % i Borettslaget Parksiden og 40% i Morgo Borettslag Byggherre i prosjektet vil være Parksiden Eierseksjonssameie.

Matrisen er satt opp med et låneopptak på kr. 7 800 000,- som dekker kostnadene samlet i sak 4A, B og C.

Styrets innstilling:

Styrets innstilling

Styret innstiller tilbudet fra Lightmakers som entreprenør i prosjektet

Forslag til vedtak

Sak tatt til orientering

Sak 9

Sykkelstativer inne og ute, samt sikring sykkelskur

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter flere innbrudd i sykkelskuret, så har styret nå utarbeidet tiltak for bedre sikring av sykkelskuret inkl. nye sykkelstativ, samt man ønsker å få etablert innvendig sykkelstativer

Styret har innhentet tilbud på sykkelstativer innvendig og utvendig fra Sandvik Play AS og tilbud på sikring av sykkelskur fra Automatikk Service AS.

Vedr Automatikkservice sitt tilbud er snakk om å montere en dørpumpe, slik at døren ikke blir stående på gløtt. I tillegg skal det monteres et større beslag i stål rundt låskassen, slik at man ikke kan snike inn en hånd mellom spilene (eller fjerne en spile) for å rekke bort til låsen.

Dette i kombinasjon med stålbeslag rundt låskassen skal minske sannsynligheten for uvedkommende og uønskede sykkeltyverier

Totalkostnad for prosjektet settes til kr. 200 000,- inkl. mva og uforutsett tillegg

Stativene ser slik ut: Smartstativ til innvendig parkering, monteres enten på rekke bortover eller i "saksemønster":

Lift Premium til utvendig parkering:

Bilder vedlagt

Finansiering

For gjennomføring av prosjektet så kreves det kapitalinnhenting da borettslaget ikke har oppsparte midler til dette prosjektet. Innhenting av kapital gjøres da gjennom låneopptak og styret har i den sammenheng innhentet en indikativ tilbud fra DNB Bank ASA.

Tilbudet er kun for synliggjøring av ny fellesgjeld for andelshaverne, samt synliggjøring av kapitalkostnadene pr. mnd. pr. leilighet da vil utgjøre.

Da prosjektet sykkelstativer er et nytt tiltak, skal sak voteres over av generalforsamlingen

For å synliggjøre kostnaden for prosjektet og kapitalinnhentingen, har styret utarbeidet en matrise for kapitalkostnadene pr. mnd. pr. andel

I sak 4D vil styret be generalforsamlingen om mandatet til innhenting av konkret lånetilbud, opptak av lån med løpetid på 25 år etter de beste betingelser som styret innhenter. Samt etablering av lån med valgt lånetilbyder for prosjektene i sak 4A, B og C

Prosjektet skal gjøres i samarbeid mellom Borettslaget Parksiden og Morgo Borettslag, hvor hvert av borettslagene tar opp lån iht. eierbrøk på 60 % i Borettslaget Parksiden og 40% i Morgo Borettslag Byggherre i prosjektet vil være Parksiden Eierseksjonssameie.

Matrisen er satt opp med et låneopptak på kr. 200 000,- som dekker kostnadene i prosjektet.

Kostnaden er inkludert i matrisen på totalt låneopptak kr. 7 800 000,-

Vedlegg til sak:

1. Indikativ tilbud fra DNB Bank ASA

2. Matrise over kapitalkostnader

Styrets innstilling

Vi i styret er positive til tiltaket og ser nytteverdien i å få etablert innvendig sykkelparkering. Dette vil være et fint tiltak både for dyrere sykler, samt spesielt gjennom vinterhalvåret da syklene vil få langt mindre skader grunnet vær. Vi ønsker samtidig nye sykkelstativer utvendig av hovedsakelig 3 årsaker:

1. Det vil styrke sikkerheten i sykkelskuret med nye stativer. Det vil bli én dør inn til sykkelskuret som da blir i bruk, og stativene vil ellers sørge for at de andre dørene blir stengt av. Man vil ikke kunne bryte seg inn i skuret der stativene er plassert.

2. De nye stativene er langt bedre for sykkelhjulene, enn dagens stativer.

3. Det samler seg per nå store mengder løv mellom syklene, samtidig som syklene er vanskelig å komme til per i dag. Det er også flere som ikke har støtte på sykkelen som også fører til at sykkelen vil lene seg på nabosykkelen eller "velte".

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes

Vedlegg

2. 001.4.02 - Tilbud Sykkelparkering ute Parksiden Eierseksjonssameie.pdf

3. 001.4.02 - Tilbud sykkelskur Parksiden Eierseksjonssameie.pdf

4. 001.4.02 - Sykkelparkering inne Parksiden Eierseksjonssameie..pdf

5. Bilde sak 9 sykkelstativ.png

6. Bilde 2 Sak 9 sykkelstativ.png

Sak 10

Finansiering sak A, B og C

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret viser til foregående saker 4 A, B og C for finansiering av prosjektene

Totalkostnad for prosjektene er kr. 7 800 000,- inkl. mva og uforutsett tillegg

Finansiering

For gjennomføring av prosjektene så kreves det kapitalinnhenting da borettslaget ikke har oppsparte midler til disse prosjektene. Innhenting av kapital gjøres da gjennom låneopptak og styret har i den sammenheng innhentet en indikativ tilbud fra DNB Bank ASA for synliggjøring av kapitalkostnader

Prosjektet skal gjøres i samarbeid mellom Borettslaget Parksiden og Morgo Borettslag, hvor hvert av borettslagene tar opp lån iht. eierbrøk på 60 % i Borettslaget Parksiden og 40% i Morgo Borettslag Byggherre i prosjektet vil være Parksiden Eierseksjonssameie.

Styrets innstilling
Styret er bevist på styrets arbeid hva angår å vedlikeholde borettslagenes bygningsmasse, samt iverksette tiltak som kommer alle andelshaverne til gode, dette skaper et godt bomiljø og verdien på leilighetene øker ved at bygningsmassen er godt vedlikeholdt.

Når prosjektene er gjennomført vil styret etter en avklaring om utbygging av lofts areal og konkretiserte kostnader vedrørende etablering av ny heis, starte opp arbeidet med refinansiering av borettslagenes fellesgjeld. Dette gjøres av styrene i de respektive borettslagene

Borettslaget Parksiden har i dag IN-avtale (individuell nedbetaling av fellesgjeld) hvor gjennom en refinansiering inkluderer opptaket av ny fellesgjeld i avtalen

Morgo Borettslag har ikke IN-avtale (individuell nedbetaling av fellesgjeld) og her ønsker man gjennom refinansiering at man etablerer en slik avtale for andelshaverne

Forslag til vedtak
Styret får mandatet innhenting av konkret lånetilbud, opptak av lån med løpetid på 25 år etter de beste betingelser som styret innhenter. Samt etablering av lån med valgt lånetilbyder for prosjektene i sak 4A, B og C

Vedlegg

7. 001.4.02 - Kapitalkostnader låneopptak totalt sak 4 A B C.pdf

8. 001.4.02 - Kapitalkostnader låneopptak sak 4 C.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Lasse Jensen-Aaris

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

- Silje Muri
- Sophie S. Karlsen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lasse Jensen-Aaris	Kohtvegen 19
Nestleder	Sophie Schönfeldt Karlsen	Mor Go'hjertas Vei 23
Styremedlem	Lars Amund Lien	Mor Go'hjertas Vei 23
Styremedlem	Silje Jøsang Muri	Mor Go'hjertas Vei 23

Valgkomiteen
Borrettslaget har ikke valgkomite

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post parksiden@styrerommet.no
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Borettslaget Parksiden
Borettslaget består av 60 andelsleiligheter.
Borettslaget Parksiden er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988891452, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
222 125

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.

Borettslaget Parksiden har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

Styret har avholdt 6 styremøter for perioden. Styret har hatt fokus på ordinær drift og planlegging av vedlikehold av borettslagets bygningsmasse og fellesareal. Styret presenterer vedlikeholdsprosjektet med utskiftninger av vinduer og balkongdører i ordinær generalforsamling 2024.

I tillegg til dette vil styret presentere ytterligere 2 vedlikeholdsprosjekt. Utskiftning av lys i korridorer Mor Go'hjertas vei 23 og Sykkelstativer inne og ute, samt sikring sykkelskur.

Styret har hatt jevnlige møter med Morgo Utvikling AS om utbygging av lofts areal til 6 nye leiligheter. Leilighetene skal etableres som et eget borettslag. I sammenheng med dette planlegges det også installasjon av ny heis til bygget. Styret vil komme tilbake til andelshaverne når man får en avklaring på utbyggingen.

Økonomistyringen for Borettslaget Parksiden og Morgo Borettslag ble pr. 01.01.2024 flyttet over til Parksiden Eierseksjonssameie. Dette har medført til at mye av styrearbeidet nå også er flyttet til Parksiden Eierseksjonssameie hvor styret koordinerer og gjennomfører sakene for borettslagene. Styret i Parksiden Eierseksjonssameie består av styrene i de respektive borettslagene og styret i hvert borettslag representerer andelshaverne i sine borettslag.

Styret i Parksiden Eierseksjonssameie jobber etter en langsiktig plan hvor først utbygging av lofts areal gjennomføres og leilighetene som etableres skal så bli et nytt borettslag. Når dette er på plass, vil styret jobbe for en fusjonering av alle 3 borettslag til ett borettslag for hele bygningsmassen

Styret har fortsatt sitt arbeid med utsendelse av referat fra samtlige styremøter for perioden og viser til referatene for informasjon om hvilke saker styret har jobbet med og styrebehandlet. Samtlige referater fra styremøtene er lagret på Vibbo til borettslaget.

Dette styret anbefaler påtroppende styre for neste periode og videreføre dette arbeidet, slik at andelshaverne blir orientert om styrets arbeid og hvilke saker styret jobber med til enhver tid.

Fremtidige planer:

- Utskiftninger av vinduer og balkongdører
- Utskiftning av lys i korridorer
- Sykkelstativer inne og ute, samt sikring sykkelskur
- Renovering inngangsparti
- Installasjon av ny heis

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

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

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Parksiden.

Lån
Borettslaget Parksiden har lån i Obos Banken
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på faktiske felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET PARKSIDEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET PARKSIDEN.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

Penneo Dokumentnøkkel: AUGNT-YG4QY-MX3EG-MBISE-ESJMP-BE1DP

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AUGNT-YG4QY-MX3EG-MBISE-ES3MP-BE1DP

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

L Orange, Johan Henrik
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-129841
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-04-17 12:17:47 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: AUGNT-YG4QY-MX3EG-MBISE-ESJMP-BE1DP

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

BORETTSLAGET PARKSIDEN
ORG.NR. 988 891 452, KUNDENR. 5898

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**548 821**	**467 590**	**548 821**	**695 643**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 331 016	981 799	1 205 000	719 684
Tilbakeføring av avskrivning	15	69 787	69 787	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-71 348	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-653 980	-899 007	-773 000	-603 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-600 000	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**146 823**	**81 231**	**432 000**	**116 684**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**695 643**	**548 821**	**980 821**	**812 327**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 488 089	1 077 025
Kortsiktig gjeld	-792 446	-528 204
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**695 643**	**548 821**

BORETTSLAGET PARKSIDEN
ORG.NR. 988 891 452, KUNDENR. 5898

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 216 253	1 695 066	1 578 792	2 373 708
Innkrevde felleskostnader	2	5 106 051	3 939 260	5 303 208	3 417 206
Andre inntekter	3	13 107	409 208	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 335 411**	**6 043 535**	**6 882 000**	**5 790 914**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-51 213	-82 517	-25 000	-26 980
Styrehonorar	5	-186 000	-120 000	-180 000	-190 000
Avskrivninger	15	-69 787	-69 787	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 576	-13 213	-11 500	-11 500
Regnskapsførerhonorar		-114 755	-110 325	-112 000	-64 750
Konsulenthonorar	7	-139 567	-88 140	-60 000	0
Drift og vedlikehold	8	-620 707	-317 756	-492 000	0
Forsikringer		-261 326	-170 436	-204 000	-40 000
Kommunale avgifter	9	-763 168	-557 100	-640 000	0
Kostnader sameie	23	-60 000	0	0	-2 721 000
Energi/fyring	10	-1 428 347	-1 591 097	-1 650 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-654 094	-558 100	-574 000	0
Andre driftskostnader	11	-467 837	-374 303	-378 500	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 828 377**	**-4 052 773**	**-4 327 000**	**-3 054 230**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**2 507 034**	**1 990 762**	**2 555 000**	**2 736 684**
Innbetalt andel fellesgjeld		600 000	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**3 107 034**	**1 990 762**	**2 555 000**	**2 736 684**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	7 627	929	0	0
Finanskostnader	13	-1 783 645	-1 009 892	-1 350 000	-2 017 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 776 018**	**-1 008 963**	**-1 350 000**	**-2 017 000**
ÅRSRESULTAT		**1 331 016**	**981 799**	**1 205 000**	**719 684**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 331 016	981 799		

BORETTSLAGET PARKSIDEN
ORG.NR. 988 891 452, KUNDENR. 5898

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	82 556 371	82 556 371
Tomt		11 022 000	11 022 000
Andre varige driftsmidler	15	558 299	628 086
SUM ANLEGGSMIDLER		**94 136 670**	**94 206 457**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	13 117
Forskuddsbetalte kostnader		300 826	236 968
Andre kortsiktige fordringer	16	21 773	81 635
Driftskonto OBOS-banken		1 164 678	744 581
Skattetrekkskonto OBOS-banken		513	432
Sparekonto OBOS-banken		299	291
SUM OMLØPSMIDLER		**1 488 089**	**1 077 025**
SUM EIENDELER		**95 624 759**	**95 283 482**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 60 * 5 000		300 000	300 000
Annen egenkapital	17	30 357 560	29 026 545
SUM EGENKAPITAL		**30 657 560**	**29 326 545**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	36 747 253	38 001 233
Borettsinnskudd	19	27 427 500	27 427 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		**64 174 753**	**65 428 733**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		226 249	513 116
Skyldige offentlige avgifter	20	1 307	1 689
Påløpte renter		180 645	8 079
Påløpte avdrag		50 452	0
Annen kortsiktig gjeld	21	333 794	5 321
SUM KORTSIKTIG GJELD		**792 446**	**528 204**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**95 624 759**	**95 283 482**
Pantstillelse	22	93 427 500	93 427 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.03.2024
Styret i Borettslaget Parksiden

Lasse Jensen-aaris | Lars Amund Lien | Sophie S. Karlsen

Silje Jøsang Muri

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 875 536
Felleskostnader	1 419 012
Kabel-TV	361 560
Brensel	300 000
Kabel-TV	241 040
Parkeringsleie	43 200
Avregning MorGo	-134 297
Kapitalkostnader IN lån II	1 697 043
Kapitalkostnader på IN-lån	448 029
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	14 313
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	56 868
Overført til kapitalkostnader	-2 216 253
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 106 051**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturert faktura fra M-Tek	13 107
SUM ANDRE INNTEKTER	**13 107**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-19 869
Påløpte feriepenger	-2 027
Arbeidsgiveravgift	-29 317
SUM PERSONALKOSTNADER	**-51 213**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 186 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 576.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-116 108
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 981
Lyberg & Partnere Fors.megling	-6 478
SUM KONSULENTHONORAR	**-139 567**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-119 771
Drift/vedlikehold VVS	-198 255
Drift/vedlikehold elektro	-39 175
Drift/vedlikehold heisanlegg	-95 894
Drift/vedlikehold brannsikring	-135 208
Egenandel forsikring	-30 070
Kostnader dugnader	-2 334
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-620 707**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-481 776
Renovasjonsavgift	-281 392
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-763 168**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-411 780
Fjernvarme	-1 016 567
SUM ENERGI / FYRING	**-1 428 347**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-19 395
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-84 770
Driftsmateriell	-2 981
Vaktmestertjenester	-237 840
Renhold ved firmaer	-75 151
Andre fremmede tjenester	-33 675
Trykksaker	-20
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-11 000
Andre kontorkostnader	-53
Porto	-495
Bank- og kortgebyr	-2 456
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-467 837**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 686
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8
Andre renteinntekter	1 933
SUM FINANSINNTEKTER	**7 627**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 388 459
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-365 880
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-29 306
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 783 645**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1984	91 850 000
Utskilt tomt	-11 022 000
Balkonger for 10 andeler	1 728 371
SUM BYGNINGER	**82 556 371**

Gnr.222/bnr.125
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Sykkelbod		
Tilgang 2021	659 500	
Tilgang 2022	71 348	
Avskrevet tidligere	-102 762	
Avskrevet i år	-69 787	
		558 299
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**558 299**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-69 787**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	21 773
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**21 773**

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	10 080 890
Egenkapital fra IN tidligere år	22 528 310
Egenkapital fra IN 2023	600 000
Reduksjon EK fra IN	-2 851 640
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**30 357 560**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS BOLIGKREDITT AS (TIDL. OBOS03)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 5 år.		
Opprinnelig 2021	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	304 262	
Nedbetalt i år	192 066	
		-503 672
OBOS BOLIGKREDITT		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 46 år.		
Opprinnelig, 2010 (2006)	-42 300 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 616 182	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	365 452	
Nedbetalt tidligere, IN	9 256 453	
Nedbetalt i år, IN	343 412	
Restgjeld til banken pr.31.12.2023		-28 718 501
OBOS BOLIGKREDITT		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 46 år.		
Opprinnelig, 2010 (2006)	-22 122 500	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	972 513	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	96 462	
Nedbetalt tidligere, IN	13 271 857	
Nedbetalt i år, IN	256 588	
Restgjeld til banken pr.31.12.2023		-7 525 080
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-36 747 253**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1984	-27 427 500
SUM BORETTSINNSKUDD	**-27 427 500**

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-513
Skyldig arbeidsgiveravgift	-794
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-1 307**

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-2 027
Hafslund desember	-182 400
Egenandel forsikring	-15 070
MORGO til gode	-134 297
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-333 794**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	27 427 500
Pantelån	36 747 253
Påløpte avdrag	50 452
Beregnede IN-forpliktelser	32 122 374
TOTALT	**96 347 579**

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

Bygninger	82 556 371
Tomt	11 022 000
TOTALT	**93 578 371**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 8196248. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **[forfallsdato]** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2021	Utendørs	Arbeid med nye marktterrasser på veisiden sammen med nytt søppelanlegg og sykkelparkeringsbod på sydsiden av bygget. Ferdigstilles før sommer 2021
2018	Rehabilitering av heis.	
2017	Etablering av balkonger i 1. etg.	
2016	Rehabilitering av alle kraner i kjellere	
2015	Etablering av ny renovasjonsløsning	

2015	Tak over inngangsparti	
2015	Balkongprosjekt for 1. etasje påbegynt	
2012	Rehabilitering balkonger	
2010	Rehabilitering av heis	
2009	Fjernvarme	Tilkobling til Hafslund fjernvarme senhøsten -09
2006 - 2007	Soil og bad rehabilitert i brl	
2001 - 2012	Soil og bad rehabilitert i SE (40 leil)	

SANDVIK PLAY

Postadresse
Postboks 1928 Damsgård
5830 Bergen

Org.nr.: **984 558 635**
Org.nr. mva.: NO 984 558 635 MVA

post@sandvikplay.no

Powered by Xledger

Tilbud

Fakturaadresse	Leveringsadresse:
Parksiden Eierseksjonssameie	**Parksiden Eierseksjonssameie**
V/Obos Eiendomsforvaltning As, Freserveien 1 0195 Oslo	Mor Go'hjertas Vei 23 0469 Oslo

Ordrenr.:	**6594**
Ordredato:	**31.01.2024**
Deres ref:	Silje Muri
E-post (kunde):	parksiden-eierseksjonssameie@styrerommet.no
Selger:	Eirik Olsen + 47 941 00 900
Vår ref:	Eirik Olsen
Lev.bet:	Levert ulosset

Merk levering: Kontaktperson Silje Muri Tlf:

Kun leveranse av sykkelstativ. Kunde står for mottak av varer.

Merk deg at våre leveringsbetingelser er "levert ulosset". Kunde stiller da med truck etc.
Om ønskelig kan vi få kjørt ut varene på bil med lift og pallejekk mot et tillegg på kr 1500,-.

Tilbud er gyldig i 2 uker.

Produkt	Beskrivelse		Ant.	Enh	Enhetspris	Rab. %	Netto
46-Lift-18 Premium	Lift-18 Premium sykkeloppheng	(H)	1,00	Stk	39 600,00	20,00	31 680,00
46-Lift-24 Premium	Lift-24 Premium sykkeloppheng	(H)	1,00	Stk	52 900,00	20,00	42 320,00
3	Frakt og transportkostnader, inkl. fortolling	(H)	1,00	Stk	9 800,00		9 800,00

Netto:	**83 800,00**
Brutto:	**NOK 104 750,00**

Mva. høy sats 25% (H): ***NOK 20 950,00*** *Grunnlag* ***NOK 83 800,00***

Mottatt _____ Dato _____

Tilbud

Parkdsiden brl Sykkelbod

Prosjekt: Parkdsiden brl Sykkelbod **Kontaktperson:** Atle Lauvseth **Dato:** 15.11.2023		**AUTOMATIKK-SERVICE AS** Strømsveien 346, , 1081 Oslo Telefon 95 06 01 38 Epost	Automatikk Service A/S PART OF PROSERO

VI TILBYR HERVED LÅS OG BESLAG

Vi benytter og tilbyr kun kvalitetsprodukter fra seriøse leverandører som f.eks. Dormakaba, Assa Abloy, Steplock o.l.

OM TILBUDET:

Vi tilbyr herved lås og beslag til **1** dører, og **5** doble døres som stenges.

OPSJONER:

- Dørpumpe på 1 stykk dørblad av dobbeltdøra 3750 eks mva.
- Dørpumpe på begge med kordinator 9950 eks mva.

OM AUTOMATIKK SERVICE AS

Vi har tilhørighet på Furuset i Oslo og har siden 1998 levert installasjoner til både privat og næring i hele landet.

Vi har stort fokus på sikkerhet, funksjon, fleksibilitet, kvalitet og kundetilfredshet.

I gjennom mange år som installatør har vi anskaffet oss gode erfaringer på produkter som er driftsikre og fungerer godt over tid.

Vi er godt kjent med lovverket rundt TEK 10/17, FG-regler, GDPR og kravene som stilles til universiell utforming rundt våre leveranser.

Vi har mange ansatte med svennebrev / fagbrev og er en godkjent lærling bedrift innenfor sterk- / svak-strøm, samt lås og beslag.

Bedriften er autorisert elektroinstallatør med Ekom sertifisering og er via Prosero gruppen en godkjent mesterbedrift, samt medlem i foreningen Norske låsesmeder.

Ved å være eiet av Prosero gruppen som også har eierskap i flere andre elektro og låsesmed bedrifter, styrker dette oss betraktelig, da vi har godt samarbeid på tvers av bedriftene og har stor faglig tynge i bakhånd.

Kunden skal derfor føle seg trygg på at hvis de velger oss som installatør, velger de en installatør med bred erfaring som tilbyr riktige løsninger og kvalitetsprodukter til avtalt pris og tid, utført av fagfolk.

Vi viser forøvrig til våre gjeldende salgs og leveringsbetingelser:

https://automatikk-service.no/wp-content/uploads/2023/10/PRO_AGR_Salgs-og-leveringsbetingelser_NO_4.pdf

Produktsammendrag

Varenummer	Varenavn	Varenavn 2	Beslagstype	Farge	Ant.	Pris	Total
	Arbeid lukke dører med matteriell				5	kr 795,00	kr 3 975,00
	Oppmøte/transport				1	kr 750,00	kr 750,00
	Festemateriell flytte kortleser og el. sluttstykke				1	kr 1 145,00	kr 1 145,00

Sum varer	kr 5 870,00
Pris på montering	kr 2 200,00
Totalt uten MVA	**kr 8 070,00**
MVA	**kr 2 017,50**
Totalt inkl. MVA	**kr 10 087,50**

SANDVIK PLAY

Postadresse
Postboks 1928 Damsgård
5830 Bergen

Org.nr.: **984 558 635**
Org.nr. mva.: NO 984 558 635 MVA

post@sandvikplay.no

Powered by Xledger

Tilbud

Fakturaadresse	Leveringsadresse:
Parksiden Eierseksjonssameie	**Parksiden Eierseksjonssameie**
V/Obos Eiendomsforvaltning As, Freserveien 1 0195 Oslo	Mor Go'hjertas Vei 23 0469 Oslo

Ordrenr.:	**6595**
Ordredato:	**31.01.2024**
Deres ref:	Silje Muri
E-post (kunde):	parksiden-eierseksjonssameie@styrerommet.no
Selger:	Eirik Olsen + 47 941 00 900
Vår ref:	Eirik Olsen
Lev.bet:	Levert ulosset

Merk levering: Kontaktperson Silje Muri Tlf:

Kun leveranse av sykkelstativ. Kunde står for mottak av varer.

Merk deg at våre leveringsbetingelser er "levert ulosset". Kunde stiller da med truck etc.
Om ønskelig kan vi få kjørt ut varene på bil med lift og pallejekk mot et tillegg på kr 1500,-.

Tilbud er gyldig i 2 uker.

Produkt	Beskrivelse		Ant.	Enh	Enhetspris	Rab. %	Netto
46-Play Smart	Smart Sykkelstativ, galvanisert stål, vegghengt, inkludert festemateriell	(H)	42,00	Stk	790,00	15,00	28 203,00
3	Frakt og transportkostnader, inkl. fortolling	(H)	1,00	Stk	4 900,00		4 900,00

Netto:	**33 103,00**
Brutto:	**NOK 41 378,75**

Mva. høy sats 25% (H): ***NOK 8 275,75*** *Grunnlag* ***NOK 33 103,00***

Mottatt _____ Dato _____

Vedlegg 5 til sak 9. Sykkelstativer inne og ute, samt sikring sykkelskur



Vedlegg 6 til sak 9. Sykkelstativer inne og ute, samt sikring sykkelskur



001.4.02 - Borettslaget Parksiden

	Lånebeløp	Renter 2025	Avdrag 2025
Total lånekostnad	**7 800 000**	**60 %**	**60 %**
Borettslagets andel av total lånekostnad er 60%	4 680 000	269 273,40	88 213,80

Fordeling pr. andel iht.

Andelsnr	Bruksenhetsnr	Eierbrøk	Sum	Ny fellesgjeld	Månedlig rentekostnad	Månedlig avdrag
1	H0120	23	0,013	59 800	286,73	93,93
2	H0119	23	0,013	59 800	286,73	93,93
3	H0118	23	0,013	59 800	286,73	93,93
4	H0117	23	0,013	59 800	286,73	93,93
5	H0116	32	0,018	83 200	398,92	130,69
6	H0115	33	0,018	85 800	411,39	134,77
7	H0114	33	0,018	85 800	411,39	134,77
8	H0113	33	0,018	85 800	411,39	134,77
9	H0112	33	0,018	85 800	411,39	134,77
10	H0111	46	0,026	119 600	573,45	187,86
11	H0110	33	0,018	85 800	411,39	134,77
12	H0109	33	0,018	85 800	411,39	134,77
13	H0108	33	0,018	85 800	411,39	134,77
14	H0107	33	0,018	85 800	411,39	134,77
15	H0106	33	0,018	85 800	411,39	134,77
16	H0105	33	0,018	85 800	411,39	134,77
17	H0104	23	0,013	59 800	286,73	93,93
18	H0103	23	0,013	59 800	286,73	93,93
19	H0102	23	0,013	59 800	286,73	93,93
20	H0101	23	0,013	59 800	286,73	93,93
21	H0220	23	0,013	59 800	286,73	93,93
22	H0219	23	0,013	59 800	286,73	93,93
23	H0218	23	0,013	59 800	286,73	93,93
24	H0217	23	0,013	59 800	286,73	93,93
25	H0216	32	0,018	83 200	398,92	130,69
26	H0215	33	0,018	85 800	411,39	134,77
27	H0214	33	0,018	85 800	411,39	134,77
28	H0213	33	0,018	85 800	411,39	134,77
29	H0212	33	0,018	85 800	411,39	134,77
30	H0211	46	0,026	119 600	573,45	187,86
31	H0320	23	0,013	59 800	286,73	93,93
32	H0319	23	0,013	59 800	286,73	93,93
33	H0318	23	0,013	59 800	286,73	93,93
34	H0317	23	0,013	59 800	286,73	93,93
35	H0316	32	0,018	83 200	398,92	130,69
36	H0315	33	0,018	85 800	411,39	134,77
37	H0314	33	0,018	85 800	411,39	134,77
38	H0313	33	0,018	85 800	411,39	134,77
39	H0312	33	0,018	85 800	411,39	134,77
40	H0311	46	0,026	119 600	573,45	187,86
41	H0420	23	0,013	59 800	286,73	93,93
42	H0419	23	0,013	59 800	286,73	93,93
43	H0418	23	0,013	59 800	286,73	93,93
44	H0417	23	0,013	59 800	286,73	93,93
45	H0416	32	0,018	83 200	398,92	130,69
46	H0415	33	0,018	85 800	411,39	134,77
47	H0414	33	0,018	85 800	411,39	134,77
48	H0413	33	0,018	85 800	411,39	134,77
49	H0412	33	0,018	85 800	411,39	134,77
50	H0411	46	0,026	119 600	573,45	187,86
51	H0520	23	0,013	59 800	286,73	93,93
52	H0519	23	0,013	59 800	286,73	93,93
53	H0518	23	0,013	59 800	286,73	93,93
54	H0517	23	0,013	59 800	286,73	93,93
55	H0516	32	0,018	83 200	398,92	130,69
56	H0515	33	0,018	85 800	411,39	134,77
57	H0514	33	0,018	85 800	411,39	134,77
58	H0513	33	0,018	85 800	411,39	134,77
59	H0512	33	0,018	85 800	411,39	134,77
60	H0511	46	0,026	119 600	573,45	187,86
		1800	**1,000**	**4 680 000**		

001.4.02 - Borettslaget Parksiden

	Lånebeløp	Renter 2025	Avdrag 2025
Total lånekostnad sykkelparkering	**200 000**	**60 %**	**60 %**
Borettslagets andel av total lånekostnad er 60%	120 000	6 904,20	2 263,80

Fordeling pr. andel iht.

Andelsnr	Bruksenhetsnr	Eierbrøk	Sum	Ny fellesgjeld	Månedlig rentekostnad	Månedlig avdrag
1	H0120	23	0,013	1 533	7,35	2,41
2	H0119	23	0,013	1 533	7,35	2,41
3	H0118	23	0,013	1 533	7,35	2,41
4	H0117	23	0,013	1 533	7,35	2,41
5	H0116	32	0,018	2 133	10,23	3,35
6	H0115	33	0,018	2 200	10,55	3,46
7	H0114	33	0,018	2 200	10,55	3,46
8	H0113	33	0,018	2 200	10,55	3,46
9	H0112	33	0,018	2 200	10,55	3,46
10	H0111	46	0,026	3 067	14,70	4,82
11	H0110	33	0,018	2 200	10,55	3,46
12	H0109	33	0,018	2 200	10,55	3,46
13	H0108	33	0,018	2 200	10,55	3,46
14	H0107	33	0,018	2 200	10,55	3,46
15	H0106	33	0,018	2 200	10,55	3,46
16	H0105	33	0,018	2 200	10,55	3,46
17	H0104	23	0,013	1 533	7,35	2,41
18	H0103	23	0,013	1 533	7,35	2,41
19	H0102	23	0,013	1 533	7,35	2,41
20	H0101	23	0,013	1 533	7,35	2,41
21	H0220	23	0,013	1 533	7,35	2,41
22	H0219	23	0,013	1 533	7,35	2,41
23	H0218	23	0,013	1 533	7,35	2,41
24	H0217	23	0,013	1 533	7,35	2,41
25	H0216	32	0,018	2 133	10,23	3,35
26	H0215	33	0,018	2 200	10,55	3,46
27	H0214	33	0,018	2 200	10,55	3,46
28	H0213	33	0,018	2 200	10,55	3,46
29	H0212	33	0,018	2 200	10,55	3,46
30	H0211	46	0,026	3 067	14,70	4,82
31	H0320	23	0,013	1 533	7,35	2,41
32	H0319	23	0,013	1 533	7,35	2,41
33	H0318	23	0,013	1 533	7,35	2,41
34	H0317	23	0,013	1 533	7,35	2,41
35	H0316	32	0,018	2 133	10,23	3,35
36	H0315	33	0,018	2 200	10,55	3,46
37	H0314	33	0,018	2 200	10,55	3,46
38	H0313	33	0,018	2 200	10,55	3,46
39	H0312	33	0,018	2 200	10,55	3,46
40	H0311	46	0,026	3 067	14,70	4,82
41	H0420	23	0,013	1 533	7,35	2,41
42	H0419	23	0,013	1 533	7,35	2,41
43	H0418	23	0,013	1 533	7,35	2,41
44	H0417	23	0,013	1 533	7,35	2,41
45	H0416	32	0,018	2 133	10,23	3,35
46	H0415	33	0,018	2 200	10,55	3,46
47	H0414	33	0,018	2 200	10,55	3,46
48	H0413	33	0,018	2 200	10,55	3,46
49	H0412	33	0,018	2 200	10,55	3,46
50	H0411	46	0,026	3 067	14,70	4,82
51	H0520	23	0,013	1 533	7,35	2,41
52	H0519	23	0,013	1 533	7,35	2,41
53	H0518	23	0,013	1 533	7,35	2,41
54	H0517	23	0,013	1 533	7,35	2,41
55	H0516	32	0,018	2 133	10,23	3,35
56	H0515	33	0,018	2 200	10,55	3,46
57	H0514	33	0,018	2 200	10,55	3,46
58	H0513	33	0,018	2 200	10,55	3,46
59	H0512	33	0,018	2 200	10,55	3,46
60	H0511	46	0,026	3 067	14,70	4,82
		1800	**1,000**	**120 000**		

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.05.24
Selskapsnummer: 5898 **Selskapsnavn:** Borettslaget Parksiden

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

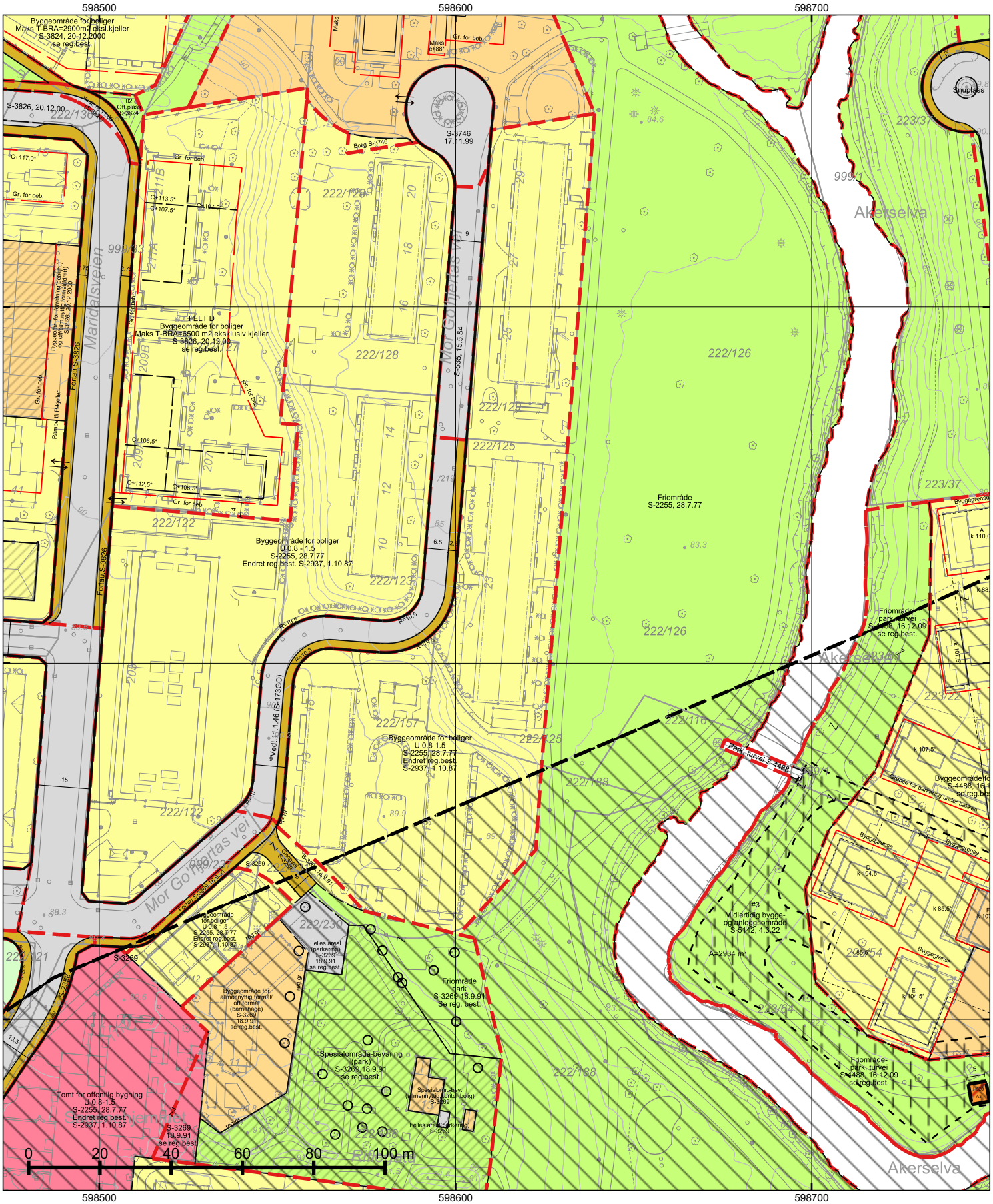
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141795/ 86510533
Adresse: MOR GO'HJERTAS VEI 23
Gnr/Bnr: 222/125
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005842
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141795/ 86510533
Adresse: MOR GO'HJERTAS VEI 23
Gnr/Bnr: 222/125

Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005842
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 146 - Forr./offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 161 - Helse- og sosialinstitusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1541 - Vannforsyningsanlegg

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 667 - Spesialområde bevaring friområde

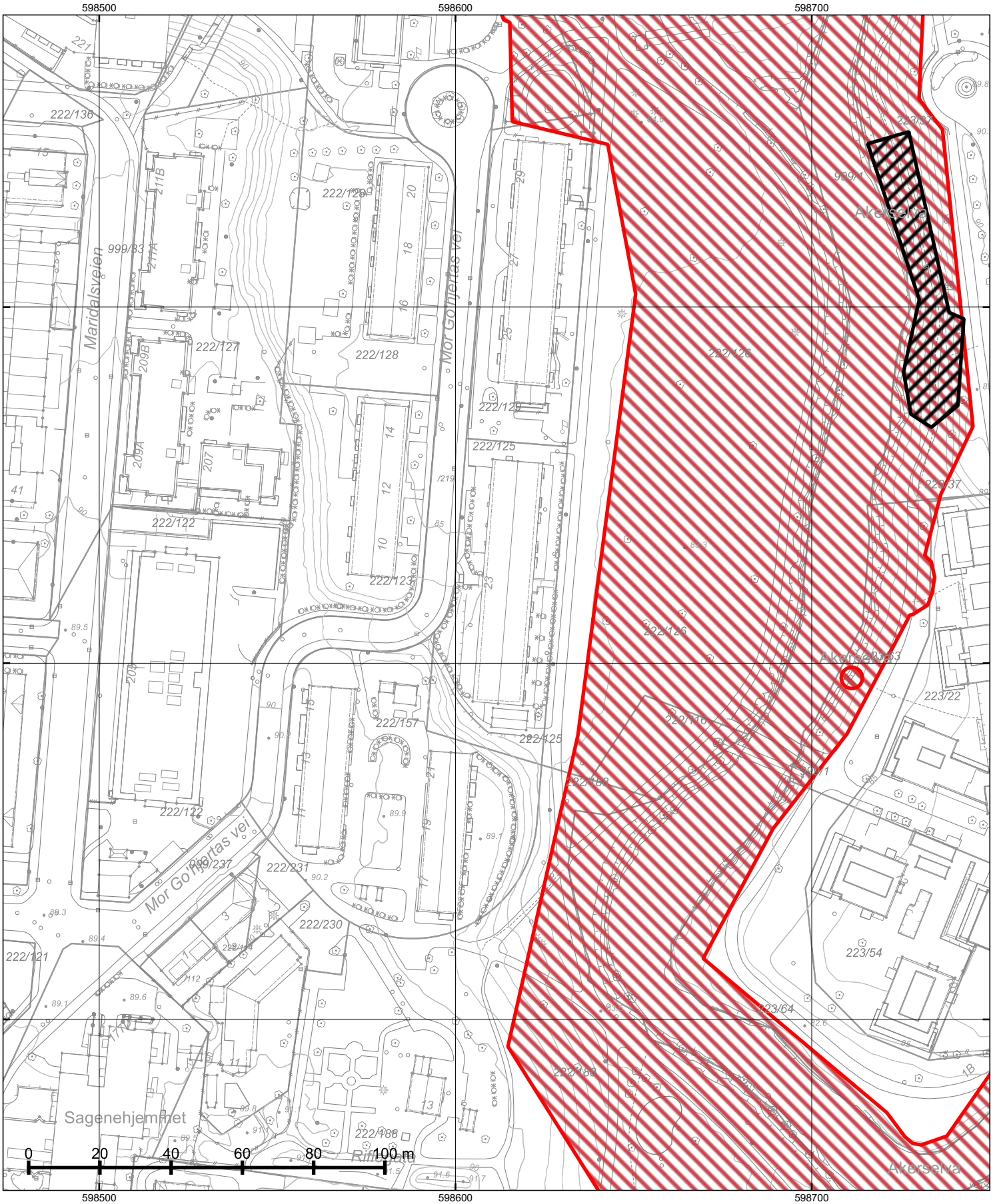
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

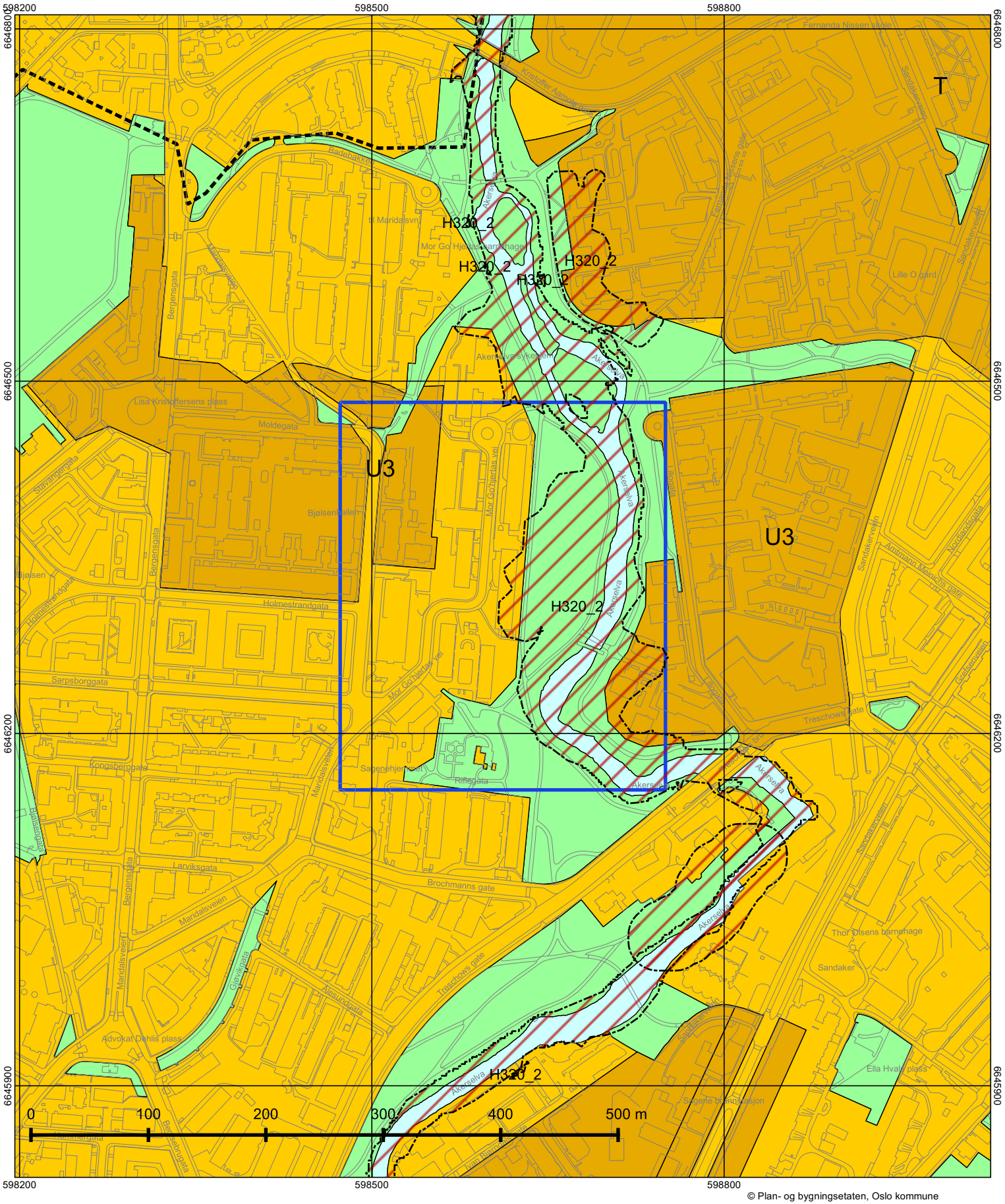
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141795/ 86510533
Adresse: MOR GO'HJERTAS VEI 23
Gnr/Bnr: 222/125

Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005842
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141795/86510533
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005842

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



EGENERKLÆRINGSS
KJEMA SIGNERT

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6250243

Selger 1 navn
Marius Nordby

Gateadresse
Mor Go'hjertas vei 23

Poststed	Postnr
Oslo	0469

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250243

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet toalett.
Arbeid utført av	Vvs og Bygg AS

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 feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet ut fliser med imprignert trebord.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250243

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nye vinduer og balkongdører.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250243

Tilleggskommentar

Gulvet er nyslipt/-pusset av ufaglærte/gjort selv.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6250243

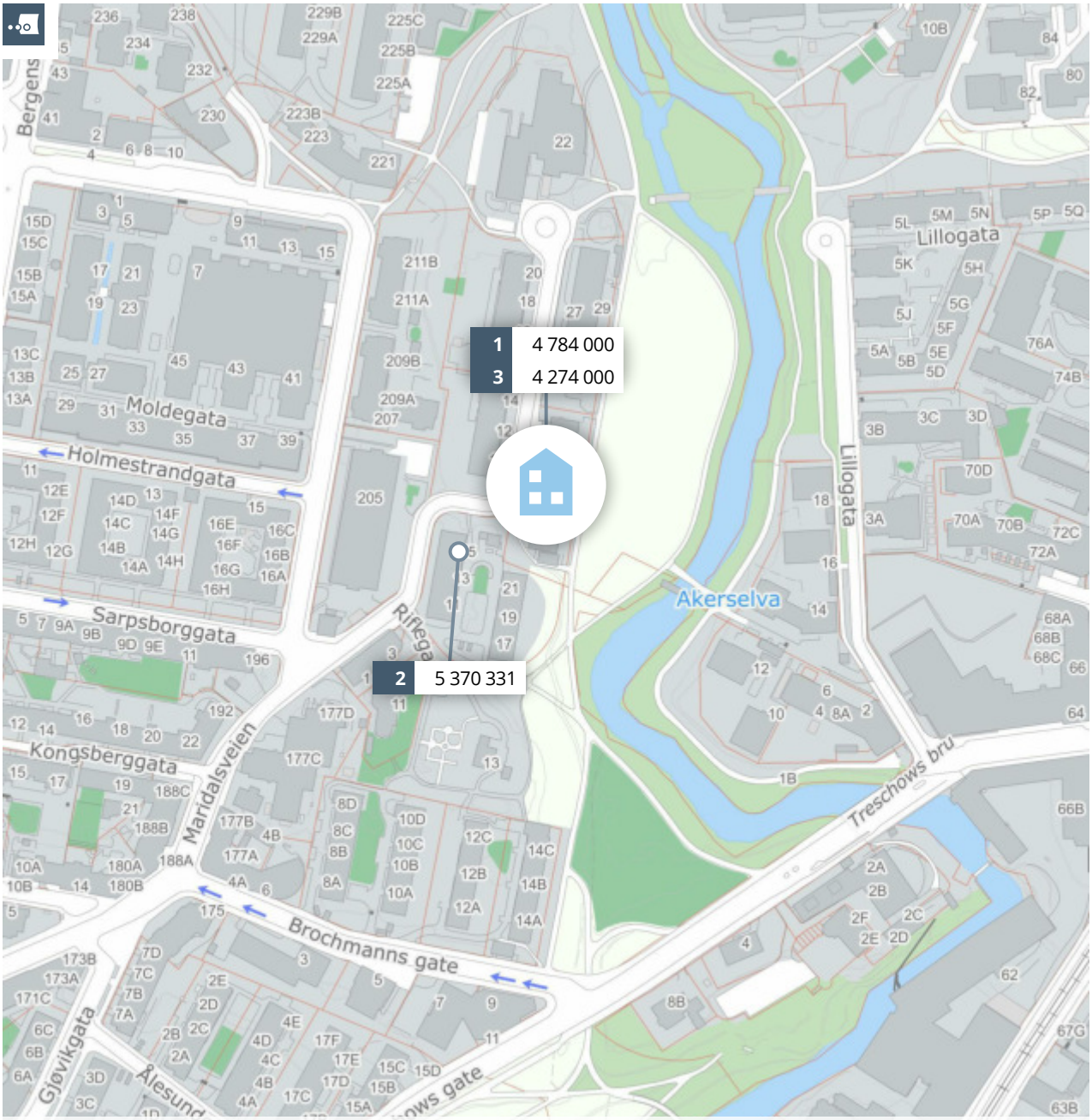
E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marius Nordby	36151c45edb11ca66bcbdbe0 71a34dd0d197a80d	30.04.2025 11:27:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 6250243

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer



Meglers verdivurdering

MOR GO'HJERTAS VEI 23

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 06.06.2025

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: Thomas Landaas.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Mor Go'hjertas vei 23, 0469 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1948

GNR 222 BNR 125 FNR 0 SNR 50 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BJØLSEN RODE 6

Verdivurdert til

3 750 000

1 136 788	4 886 788	108 595
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	45 m²	2 m²	0 m²	3 m²	- m²	- m²
Byggeår						1948

Fellesutgifter	14 725
Formue	13 784
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Mor Go'hjertas vei 23 45 m² 1948 3. etg 2 sov	11.03.2025	3 650 000	**3 650 000**	1 134 000	4 784 000	**106 311**
2 Mor Go'hjertas vei 15 55 m² 1957 3. etg 1 sov	09.04.2025	5 395 000	**5 275 000**	95 331	5 370 331	**97 642**
3 Mor Go'hjertas vei 23 45 m² 1948 5. etg 2 sov	15.10.2024	3 700 000	**3 525 000**	749 000	4 274 000	**94 978**

Lys og hyggelig 3-roms andelsleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på Bjølsen. Boligen har en effektiv planløsning og består av innbydende entré, hyggelig stue med åpen kjøkkenløsning, to gode soverom og flislagt baderom.

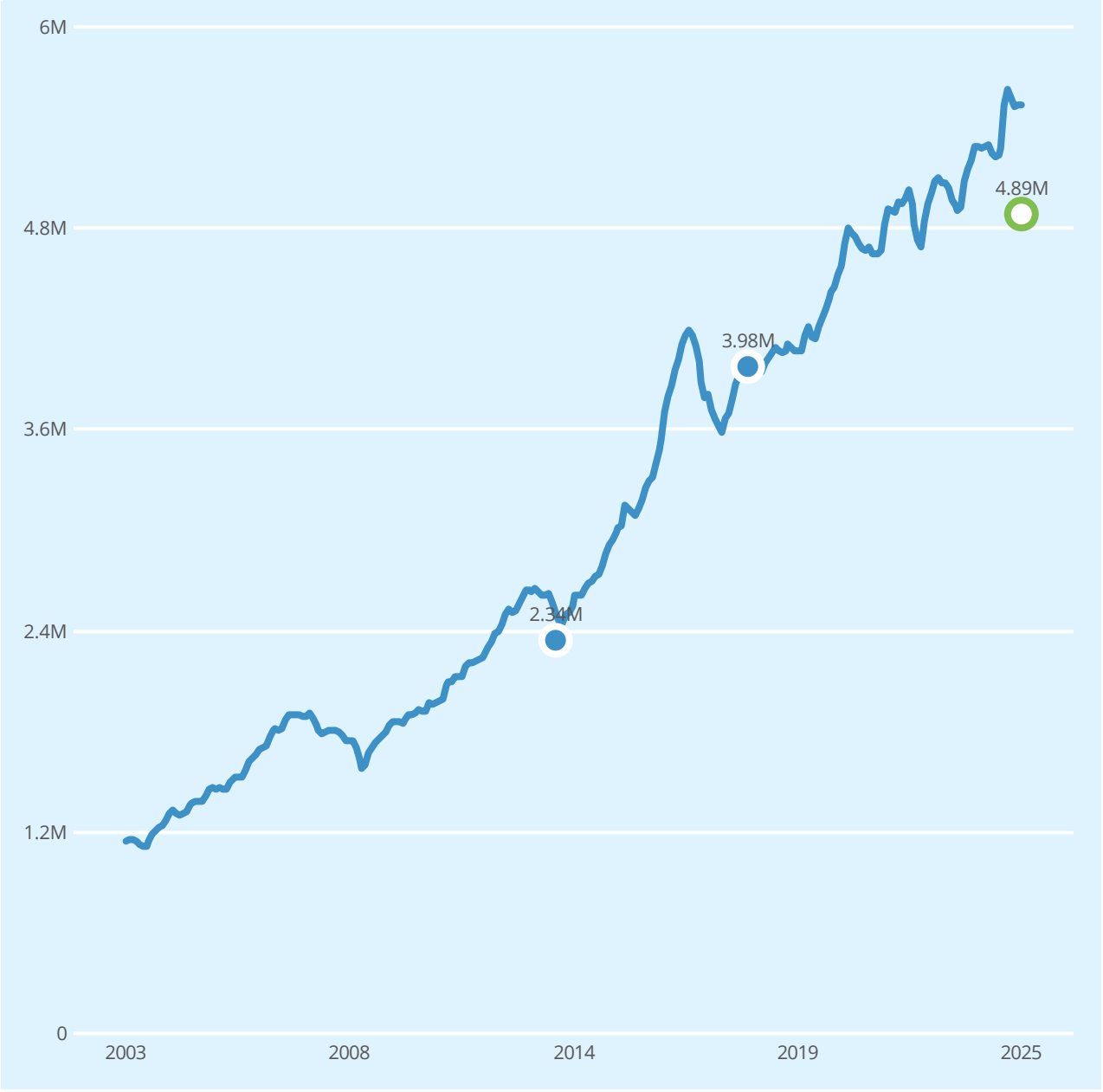
•Østvendt balkong på ca. 3 kvm med morgensol
•Heis i bygget
•God takhøyde 2,68 m
•Nye vinduer og balkongdør i 2025
•Ingen innsyn
•Fyring, varmtvann, strøm og TV/bredbånd er inkludert felleskostnadene
•Godt med lagringsplass i innvendig bod og kjellerbod
•Ingen forkjøpsrett eller dokumentavgift
•IN-ordning
•8 parkeringsplasser som leies ut etter ventelisteprinsippet
•Kort vei til kollektivtransport, dagligvarehandel, servicetilbud og parker
•10 min gange til Handelshøyskolen BI

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.08.2018	28.08.2018	05.10.2018	1 990 000	2 725 000	1 250 984	3 975 984	2
18.10.2013	29.10.2013	03.12.2013	1 190 000	1 050 000	1 294 380	2 344 380	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Leiligheten ble kjøpt va. 750 000,- over prisantydning ved sist omsetning. Sannsynligvis høyt for denne leiligheten.

Leiligheter til salgs i BJØLSEN RODE 6 grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

14
dager

Leiligheter solgt i BJØLSEN RODE 6 grunnkrets siste 3 mnd

21
leiligheter solgt

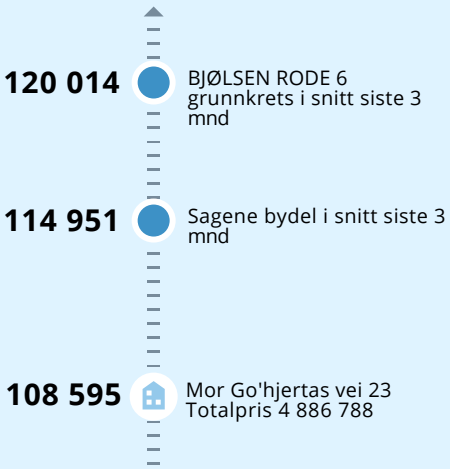


Solgt i snitt i løpet av

11
dager

for 3.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



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.



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:
Mor Go'hjertas vei 23
Andelsnr. 50 Orgnr. 988891452 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0243

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Thomas Landaas

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 98 85 22 07

E-post: Thomas.Landaas@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:	----------	Referanse og tlf nr:	----------
Lånt kapital:	----------	Kr	----------
Egenkapital:	----------	Kr	----------
Totalt:	----------	**Kr**	----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater