PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

CONRADIS GATE 5A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Vedtekter og husordensregler

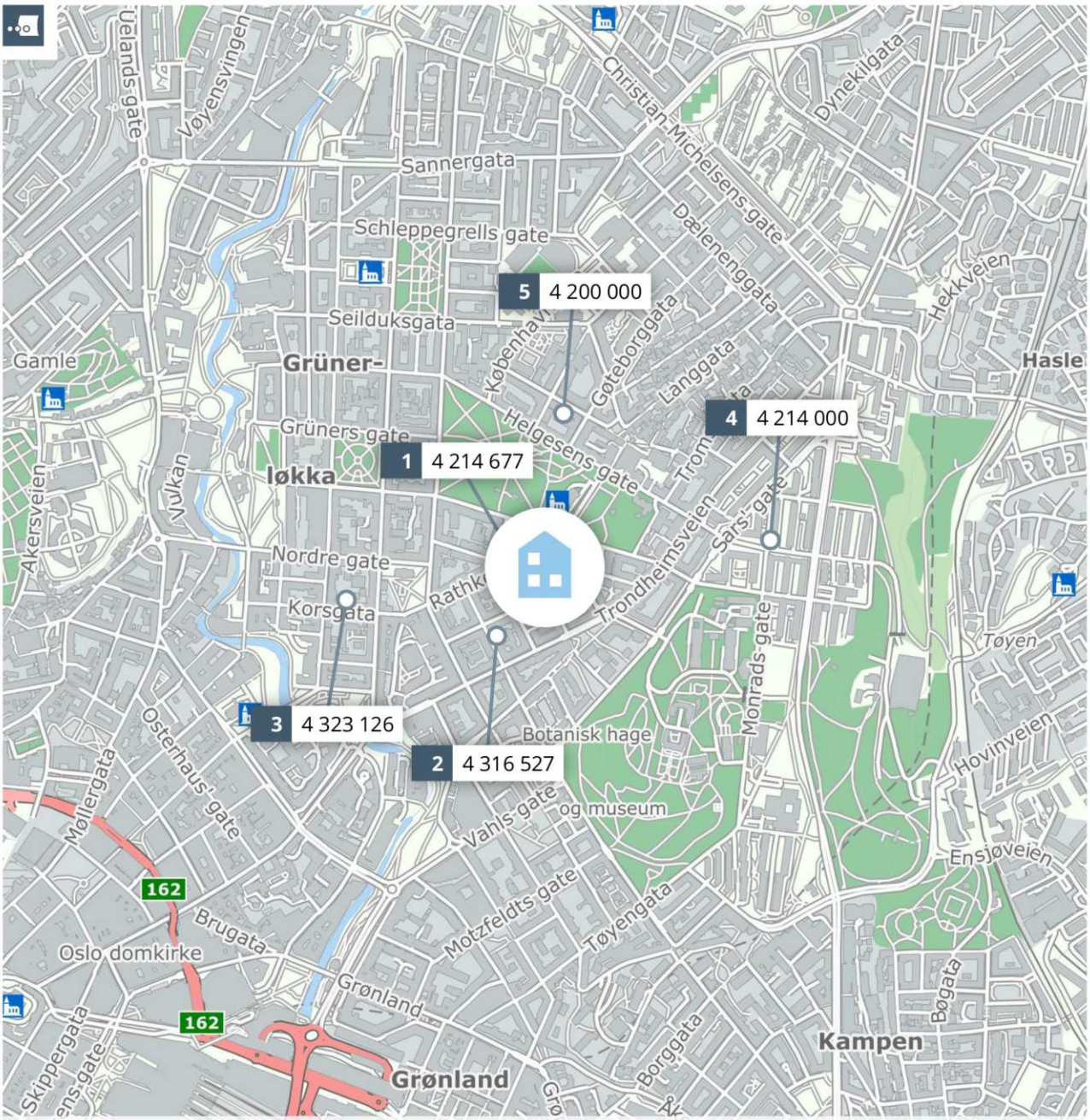
Årsmøtedokumenter

Arealbekreftelse

Ferdigattester og byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

CONRADIS GATE 5 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 27.05.2026

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: Ansh Chattree.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Conradis gate 5 A, 0559 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1899

GNR 228 BNR 13 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Grünerløkka rode 8

Verdivurdert til

4 500 000

66 311	4 566 311	157 459
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	29 m²	- m²	- m²	- m²	35 m²	- m²
Byggeår						1899

Fellesutgifter	2 791
Formue	1 856
Soverom	1
Etasje	3
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Rathkes gate 11 A 30 m² 1898 2. etg 1 sov	19.09.2025	3 990 000	**4 040 000**	174 677	4 214 677	**140 489**
2 Jens Bjelkes gate 6 35 m² 1889 1. etg 1 sov	13.05.2026	4 000 000	**4 000 000**	316 527	4 316 527	**123 329**
3 Korsgata 28 B 32 m² 1895 2. etg 1 sov	20.10.2025	4 100 000	**4 000 000**	323 126	4 323 126	**135 098**
4 Monrads gate 21 A 32 m² 1940 2. etg - sov	10.06.2025	3 400 000	**4 000 000**	214 000	4 214 000	**131 688**
5 Karlstadgata 8 C 28 m² 1900 2. etg 1 sov	23.02.2026	4 200 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**150 000**

Velkommen til Conradis gate 5A – en klassisk Grünerløkka-perle med rolig og skjermet beliggenhet mot bakgården! Her bor du midt i et av Oslos mest populære byområder, samtidig som leiligheten vender bort fra bystøyen og gir en lun atmosfære. Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og byr på god takhøyde, hyggelig balkong mot bakgården og en svært godt utnyttet planløsning med separat soverom, flislagt bad og åpen stue/kjøkkenløsning. Her får du en sjarmerende bygårdsleilighet med lave felleskostnader og varmtvann inkludert – perfekt som førstegangskjøp eller smart byleilighet.

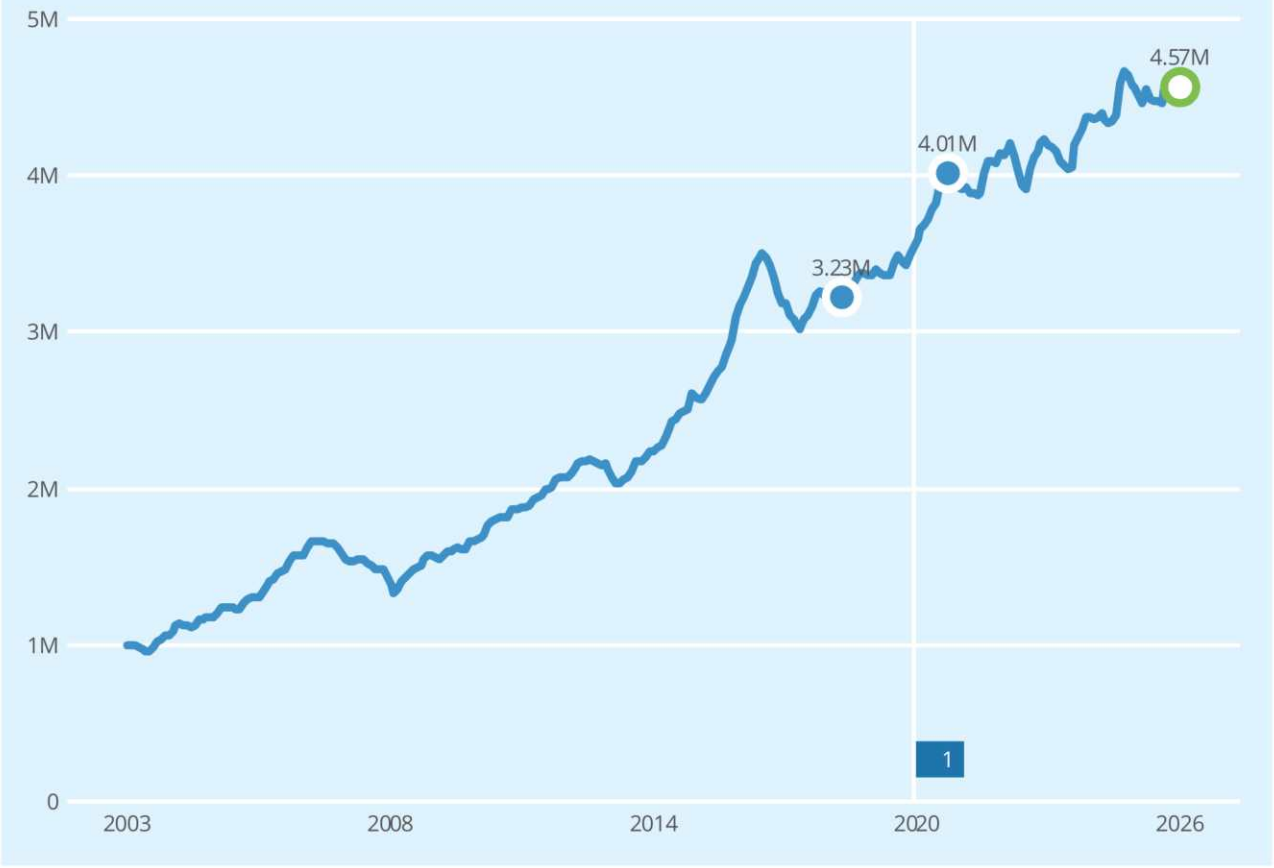
- Balkong mot rolig bakgård
- God takhøyde og fine romforhold
- Varmtvann inkludert i felleskostnader
- Lave felleskostnader
- Bad fra 2007 iht. tidligere opplysninger
- Integrerte hvitevarer på kjøkken
- Egen kjellerbod ca. 6 kvm gulvareal
- Attraktiv Grünerløkka-beliggenhet
- Kort vei til caféer, parker og kollektivtransport
- Ingen dokumentavgift

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



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.03.2021	22.03.2021	14.06.2021	3 590 000	4 010 000	0	4 010 000	
12.11.2018	20.11.2018	02.01.2019	2 000 000	2 315 000	912 406	3 227 406	
09.10.2007		09.10.2007	-	920 000	-	920 000	2

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

Leiligheter til salgs i Grünerløkka rode 8 grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

6.9M
6.7M
6.5M
6 336 000 Prisantydning i snitt
6.1M
5.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
112
dager

Leiligheter solgt i Grünerløkka rode 8 grunnkrets siste 3 mnd

19
leiligheter solgt

5 527 000 Prisantydning i snitt
5 517 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
38
dager

for 0.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

157 459 Conradis gate 5 A Totalpris 4 566 311

109 017 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd
103 033 Grünerløkka rode 8 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Boligopplysninger:

Conradis gate 5 borettslag	**Vår ref.:**	541/7	**Fødselsdato eier:**	08.06.1995
CONRADIS GATE 5 A	**Type:**	Borettslag frittstående		
0559 OSLO	**Eiere:**	Erik Frredriksen Nyland		
Organisasjonsnr: 990 192 936	**Andelsnr:**	7		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 791**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag IN-lån 3	2 017
	Avdrag felleslån	99
	Felleskostnader	1 922
	Leietillegg varmtvann	150
	Avdrag IN-lån 2	212
	Reduksjon avdrag IN-lån	-204
	Reduksjon avdrag IN-lån 3	-2 017
	Reduksjon renter IN-lån	-387
	Reduksjon renter IN-lån 3	-2 383
	Reduksjon renter IN-lån 2	-199
	Renter IN-lån	387
	Avdrag IN-lån	204
	Renter IN-lån 3	2 384
	Renter IN-lån 2	199
	Reduksjon avdrag IN-lån 2	-212
	Renter felleslån	282
Tilleggsytelser:	Bredbånd	337

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.03.2026** **Tot. utg. i kr.:** **2 772**

Felleskostnader:	Avdrag IN-lån 3	2 017
	Avdrag felleslån	99
	Felleskostnader	1 922
	Leietillegg varmtvann	150
	Avdrag IN-lån 2	212
	Reduksjon avdrag IN-lån	-204
	Reduksjon avdrag IN-lån 3	-2 017
	Reduksjon renter IN-lån	-387
	Reduksjon renter IN-lån 3	-2 383
	Reduksjon renter IN-lån 2	-199
	Renter IN-lån	387
	Avdrag IN-lån	204
	Renter IN-lån 3	2 384
	Renter IN-lån 2	199
	Reduksjon avdrag IN-lån 2	-212
	Renter felleslån	282
Tilleggsytelser:	Bredbånd	318

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	66 311	Gjeld siste årsoppg.:	66 311
Klient ajourf. lån:	16 300 470,24	Klient gj. s. årsoppg.:	11 173 674

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12111657783, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.02.2026: 5.3% pa.

Boligopplysninger:

Conradis gate 5 borettslag
CONRADIS GATE 5 A
0559 OSLO

Vår ref.: 541/7
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Erik Frredriksen Nyland

Fødselsdato eier: 08.06.1995

Organisasjonsnr: 990 192 936

3: Fellesgjeld

Antall terminer til innfrielse: 60

Saldo per 16.02.2026: 6 529 045

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2040)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 716 381

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 549 093

Flytende rente

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 12126082507, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.02.2026: 5.3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 51

Saldo per 16.02.2026: 1 295 250

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.09.2021 (siste termin 30.09.2038)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 61 381

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 45 836

Flytrnde rente

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 12133171493, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.02.2026: 5.3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 81

Saldo per 16.02.2026: 705 471

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.12.2018 (siste termin 30.03.2046)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 104 387

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 88 184

Flytende rente

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 15160269690, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.02.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 106

Saldo per 16.02.2026: 2 643 909

Andel av saldo: 66 312

Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 30.06.2052)

Flytende rente, kvartalvise terminer

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Petter Stene Pettersen

Adresse:

Postnr/-sted: 0559 OSLO

Boligopplysninger:

Conradis gate 5 borettslag
CONRADIS GATE 5 A
0559 OSLO

Vår ref.: 541/7
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Erik Frredriksen Nyland

Fødselsdato eier: 08.06.1995

Organisasjonsnr: 990 192 936

4: Særskilte opplysninger

Telefon: Mob.: 40019352
E-post: conradisgate5@mittusbl.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	66 311	Andre inntekter:	129
Annen formue:	1 856	Utgifter:	3 965		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	920 000
Andelsnr:	7	Partialobligasjonsnr:	7

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1899		
Gårds/bruksnr:	228/13		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	830.7

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP587024

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0301

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Borettslaget er med i Borettslagenes Sikringsordning.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier. Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

Conradis gate 5 borettslag	**Vår ref.:**	541/7	**Fødselsdato eier:**	08.06.1995
CONRADIS GATE 5 A	**Type:**	Borettslag frittstående		
0559 OSLO	**Eiere:**	Erik Frredriksen Nyland		

Organisasjonsnr: 990 192 936

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Grünerløkka

Oppdragsnr.
302260007

Selger 1 navn
Erik Fredriksen Nyland

Gateadresse
Conradis gate 5A

Poststed	Postnr
OSLO	0559

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 0

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: 302260007

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

Svar: Nei

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 faglært

Beskrivelse: Borettslaget har pusset opp portrom og inngangsparti som del av fellesarealer.

Arbeid utført av: XK Entrepenør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 302260007

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

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: 302260007

Tilleggskommentar

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: 302260007

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Nyland	fa3f0a139fccc8b4412443e0eeeb13bf809f0659	03.02.2026 14:15:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 302260007

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

HARALDSEN TAKSERING

Conradis gate 5, 0559 OSLO

OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 13

Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 29 m² BRA-i: 29 m²



Befaringsdato: 27.01.2026 **Rapportdato:** 04.05.2026 **Oppdragsnr.:** 12699-2177 **Eiendomsverdi ref nr:** YY5064

Foretak: Haraldsen Taksering AS **Takstingeniør:** Marius Haraldsen

HARALDSEN TAKSERING

NITO

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.

Haraldsen Taksering AS

Haraldsen Taksering AS er et takseringsfirma med base i Oslo og medlem av NITO. Vi tilbyr profesjonelle takseringstjenester for bolig inkludert verditakst, tilstandsrapport og rådgivning ved kjøp og salg. Med solid fagkompetanse sikrer vi nøyaktige vurderinger og dokumentasjon som gir trygghet for både privatpersoner, meglere og forsikringsselskaper. Haraldsen Taksering AS har fokus på kvalitet, integritet og effektiv levering. Vi hjelper deg med alt fra enkle verdivurderinger til omfattende tilstandsrapporter, og tilbyr fleksible løsninger tilpasset dine behov.

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016

HARALDSEN
TAKSERING

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1899

UTVENDIG Gå til side

Klassisk bygård fundamentert til antatte stabile masser.
Konstruksjoner i tre og mur. Yttervegger utvendig pusset og malt.
Yttertak i trekonstruksjoner antatt tekket med takstein.

Utvendige forhold som tak, drenering , vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

INNVENDIG Gå til side

Overflater består av gulv med parkett, malte vegg og himlinger.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kontroll i stue og soverom viser over 10–20 mm avvik på en lengde på 2 meter.

Nivå av analysen:
Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av skjevheter i to relevante rom per etasje ved bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2007.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad fra 2007 ifølge tidligere annonse.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.
Det er plastsluk med vannlås og klemring, samt hjelpesluk av plast.
Tettesjikt/membran er ukjent.
Badet inneholder dusjhjørne med skyvedør (dusj rett på gulv), wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Det presiseres at dette gjelder avgrenset område hvor hullet er utført og hele konstruksjonen er derfor ikke kontrollert.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

I følge styret opplyses følgende:
Status her er at vi venter på tilbud fra entreprenør. Når vi får tilbud så skal vi avgjøre når vi har råd til å utbedre dette. Når jeg ser på kjøkkenhetten din, så er dette et avtrekk som er koblet mot felles aggregatet. Det er da riktig at det ikke skal være vifte her, men kun en hette med styring av spjeld. Vi har hatt to runder med feil på aggregatet. Den ene var fra feb 24-aug 25, den andre fra jan 26 til i dag. Planen er som sagt å ihverksette utbedring av dette, men det har en kostnad på ca 70'000, som dekkes av fellesskapet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber / forkrommede rørføringer.
Ingen kjente skader eller lekkasjer. Det er foretatt visuell kontroll.
Ingen kontroll over himling.
Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.
Boligen har naturlig ventilasjon i oppholdsrom, samt mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner (ikke funksjonstestet).
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i kjøkken / stue.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Kontroll av Helse, miljø og sikkerhet. Vurderingen baseres på dagens krav.
Det er avvik i rømningsveier jamfør punkt HMS

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

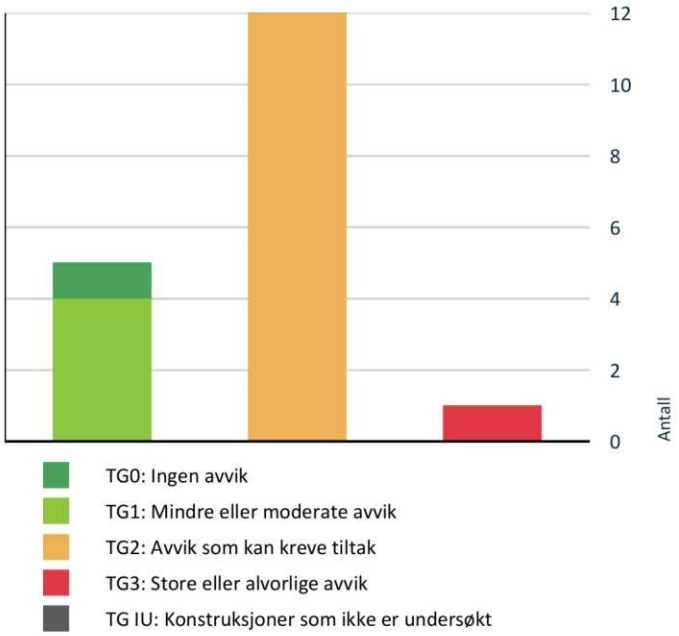
Boligbygg med flere boenheter

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

Balkong er ikke tegnet inn på fremlagte tegninger.
Vurdert etter tegninger datert 2006 i forbindelse med ombygging.

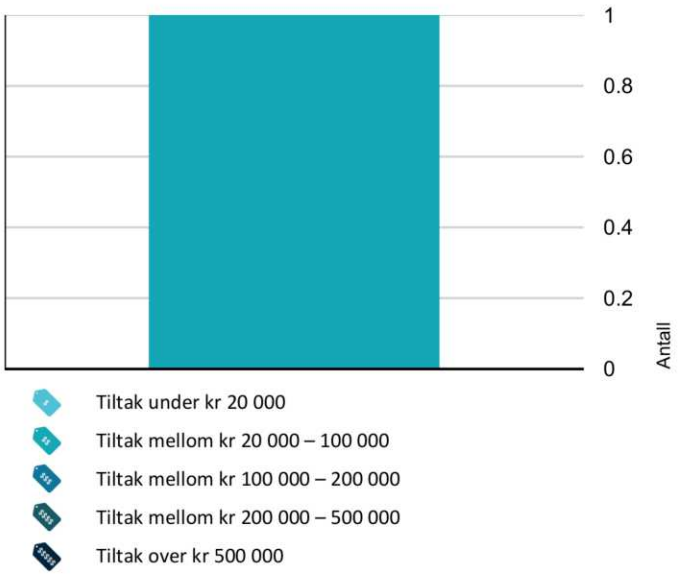
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

!	**Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Utvendig > Vinduer**	Gå til side
!	**Utvendig > Dører**	Gå til side
!	**Innvendig > Overflater**	Gå til side
!	**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Andre installasjoner**	Gå til side
!	**Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

⚠	Det er avvik i rømningsveier.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1899

Kommentar
Infoland.no

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1986.
- Vinduskarmer på soverom og i stue er vasket, pusset og malt 2026

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2.

Vinduer må sees i sammenheng med ventilering av rommet og boligen. Det er kjent feil med avtrekk på bad og kjøkken.

Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det kan forekomme behov for utskiftninger av gerikter mv i fremtiden. Forholdet ansees som normalt vedlikeholdt i en eldre bolig.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør med brann og lydklassifisering. Balkongdør med glass fra 2016.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Ytterdør subber mot karm.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Ytterdøren bør justeres slik at den ikke subber mot karmen, for å sikre god funksjon og forhindre unødig slitasje på dør og karm. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid på døren og dårligere tetting mot trekk og fukt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med adkomst fra stue/kjøkken cirka 4,4m2. Terrassebord av tre.
Rekkverk ca 1000mm.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater består av gulv med parkett, malte vegg og himlinger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater.

Overflatene fremstår i all hovedsak hele, men det er noe slitasje og merker. Enkelte merker eller riper anses som normalt i en brukt bolig. Det settes tg2 grunnet det nevnte.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overflatene fungerer med dagens bruksslitasje og registrerte merker/riper, men det må påregnes noe overflatebehandling eller utskifting for å lukke avvik.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kontroll i stue og soverom viser over 10–20 mm avvik på en lengde på 2 meter.

Nivå av analysen:
Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av skjevheter i to relevante rom per etasje ved bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.

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

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2007.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad fra 2007 ifølge tidligere annonse.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er satt på grunnlag av konstruksjonens alder, ukjent oppbygging og manglende garantier for konstruksjonene. Dette medfører usikkerhet knyttet til tilstand og levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på oppbygging og utførelse av vegger og himling for å redusere usikkerhet rundt tilstand og levetid.
Manglende dokumentasjon og høy alder medfører økt risiko for redusert funksjon over tid.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Tilstandsrapport

- Nylig er det foretatt sanering av svertesopp 2026.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 på grunn av alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier for konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon på gulvets oppbygging og utførelse, da manglende dokumentasjon og ukjent oppbygging medfører usikkerhet om konstruksjonens tilstand og levetid.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk med vannlås og klemring, samt hjelpesluk av plast. Tettesjikt/membran er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt.
Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, anbefales det generelt å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare løsningens tilstand.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og passert brukstid er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov. Ingen tegn til funksjonssvikt på nåværende tidspunkt. Det settes TG2 samlet sett grunnet alder og manglende papirer.





3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet inneholder dusjhjørne med skyvedør (dusj rett på gulv), wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Skadet innredning bør utbedres for å sikre funksjonalitet og hindre videre forringelse, samt for å unngå økt risiko for fuktskader eller redusert brukervennlighet.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Avtrekkssystemet har utilstrekkelig funksjon, noe som er bekreftet av beboer.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

• Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.

Avtrekkssystemet må utbedres slik at det fungerer tilfredsstillende. Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til opphopning av fuktighet, noe som øker risikoen for mugg, sopp og råteskader på bygningskonstruksjonen.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Det presiseres at dette gjelder avgrenset område hvor hullet er utført og hele konstruksjonen er derfor ikke kontrollert.



Overflatesøk på baderom



Kontroll etter fukt på soverom

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkenet fremstår med normal slitasje etter bruk. Ingen tegn til lekkasjer fra røranlegget ble observert under befaringen.

Det anbefales montering av Waterguard og komfyrvakt.

TG2 settes grunnet skade i platetopp. Videre bør avløpsslangen klamres og festes bedre.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det bør foretas utbedring av skade i platetopp, samt bedre feste og klamring av avløpsslangen for å redusere risiko for ytterligere skader og potensielle lekkasjer.
Montering av Waterguard og komfyrvakt anbefales for å øke sikkerheten og forebygge vann- og brannskader.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

I følge styret opplyses følgende:
Status her er at vi venter på tilbud fra entreprenør. Når vi får tilbud så skal vi avgjøre når vi har råd til å utbedre dette. Når jeg ser på kjøkkenhetten din, så er dette et avtrekk som er koblet mot felles aggregatet. Det er da riktig at det ikke skal være vifte her, men kun en hette med styring av spjeld. Vi har hatt to runder med feil på aggregatet. Den ene var fra feb 24-aug 25, den andre fra jan 26 til i dag. Planen er som sagt å ihverksette utbedring av dette, men det har en kostnad på ca 70'000, som dekkes av fellesskapet.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avvik med avtrekk.

Det er defekt avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avtrekksanlegget bør utbedres eller skiftes for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Manglende eller defekt avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber / forkrommede rørføringer. Ingen kjente skader eller lekkasjer. Det er foretatt visuell kontroll. Ingen kontroll over himling.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon i oppholdsrom, samt mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner (ikke funksjonstestet).
Ny panelovn montert i år 2026 grunnet skade.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er eldre elektriske elementer og det foreligger ikke garantier for disse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende garantier og alder på utstyret medfører økt usikkerhet rundt sikkerhet og drift.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i kjøkken / stue.

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.
   2007 Ukjent. Antas 2007 ifølge tidligere prospekt.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Ingen papirer på arbeidet. Innhent papirer om mulig. Krav til samsvarserklæring gjelder fra 1.1.1999.

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?
   Ukjent

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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

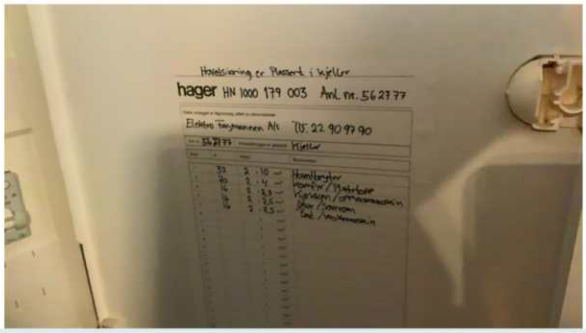
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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 Ingen papirer på anlegget, oppført anlegg eller fornyinger etter 1999 krever samsvarserklæring som dokumentasjon. Manglende papirer gir en TG2 samt anbefaling om kontroll.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det anbefales generelt EL-takst av godkjent foretak da det ikke foreligger eltilsynsrapport fra de siste 5 år. Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Kontroll av Helse, miljø og sikkerhet. Vurderingen baseres på dagens krav.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik i rømningsveier.

Brannsikkerheten er ikke dokumentert, da en slik gjennomgang ikke omfattes av denne undersøkelsen, som kun omfatter forhold innvendig i boenheten.

I eldre bygninger vil sikkerheten for rømning naturlig nok kunne fravike fra dagens krav. Boenheten ligger over 3. etasje og har kun rømning via trapperom. Dersom trapperommet er sprinklet, vil dagens krav til rømning være ivaretatt.

Vurderingen er gjort opp mot dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Det bør innhentes dokumentasjon på brannsikkerhet og rømningsveier, spesielt med tanke på at boenheten ligger over 3. etasje og kun har rømning via trapperom. Manglende dokumentasjon og eventuelle avvik fra dagens krav kan medføre økt risiko for personskade ved brann eller andre nødsituasjoner.

Inntil 5,0 meter over bakken: Rømningsvei (balkong/vindu) er tilstrekkelig uten ekstra tiltak.

Vurderingen er gjort opp mot dagens krav.

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

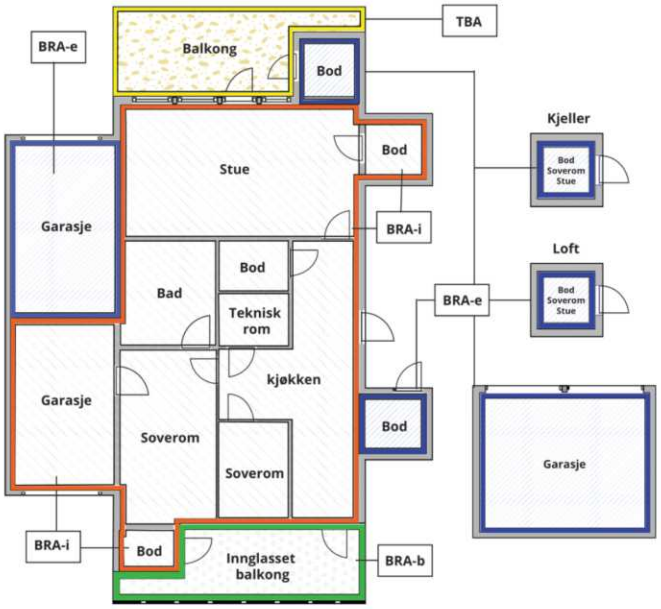
Hva er måleverdig areal?

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 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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
3. Etasje	29			29	4		29
Felles kjeller						6	6
SUM	**29**				**4**	**6**	**35**
SUM BRA	**29**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Stue/kjøkken, bad, soverom		
Felles kjeller		Bod	

Kommentar

Bod i kjeller, lav takhøyde under 1,90m. Boden er ikke målbar etter norsk standard. Gulvareal cirka 6m2.

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Balkong er ikke tegnet inn på fremlagte tegninger.
Vurdert etter tegninger datert 2006 i forbindelse med ombygging.

Nyere håndverkstjenester

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

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Anda Liepa	Leieboer

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	13		0	831 m²	Oslo kommune	Ikke relevant

Adresse
Conradis gate 5

Hjemmelshaver
Conradis Gate 5 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/CONRADIS GATE 5 BORETTSLAG	990192936			Nyland Erik Fredriksen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
7

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.02.2026	
2	04.05.2026	Oppdatert etter utbedringer av selger. Fuger på bad samt vinduer.
3	04.05.2026	

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.

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

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.

•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

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift tilhørende avhendingslova (tryggere bolighandel). Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22.

VEDTEKTER
for
Conradis gate 5 Borettslag Org.nr.: 990 192 936

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 5. august 2006 og med endringer sist den 11. januar 2017

1 Lagets navn og eiendom
Lagets navn er Conradis gate 5 borettslag med forretningskontor i Oslo.

Laget skal etter nærmere avtale med eieren av gården erverve og eie bygården med adresse Conradis gate 5, gnr 228 bnr 13 i Oslo kommune.

De nærmere betingelsene for lagets erverv av eiendommen fastsettes ved senere avtale mellom laget og gårdens eier.

2 Lagets formål
2-1 Laget er et frittstående borettslag og har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å leie ut boliger i de bygg laget eier til andelseierne.

2-2 Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med hovedformålet (borettslagsloven § 1-1).

3 Andeler og andelseiere
3-1 Andelen lyder på NOK 5000.

3-2 Bare fysiske personer(enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget (se borettslagslovens § 2-12). Borettslaget kan tegne og eie andeler etter kapittel 4 i lov om borettslag. Ingen fysiske personer(enkeltpersoner) kan eie mer enn en andel. Juridiske personer som blir medlemmer av borettslaget kan erverve inntil 10 %, men likevel minst en, av andelene i borettslaget.

3-3 Andre enn ektefeller eller personer som i minst to år naturlig har utgjort en husstand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet en andel, kan laget pålegge arvingene eller dødsboet å overdra andelen med borettsinnskudd innen seks måneder etter at pålegget er mottatt til en person som styret godkjenner.

3-4 Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter og andelsbevis.

3-5 Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende, andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

4 Overføring av andeler

4-1 En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker dersom ikke styret gir samtykke til annet. Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

4-2 Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 3 i vedtektene, jf. borettslagsloven kapittel 4.

4-3 Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn for det. Godkjenning kan, med unntak av de i andre ledd nevnte tilfeller, ikke nektes dersom andelen er ervervet av den tidligere andelseiers ektefelle eller av andelseierens eller ektefelles slektninger i rett opp - eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling eller av noen som andelseieren i minst to år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den bolig han får ved byttet.

4-4 Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 20 dager etter at meldingen er mottatt.

4-5 Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

4-6 Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenning er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

4-7 Når en andelseier skifter eier, skal den nye eier gi melding om dette til laget selv om styrets samtykke ikke er nødvendig.

4-8 En erverver av en andel har først rett til å få den bolig som er knyttet til andelen når han er godkjent av styret eller styrets avslag er kjent ugyldig ved endelig dom.

4-9 Er det bestemt at en ny andelseier skal godkjennes av laget, er den tidligere andelshaveren solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til godkjenning av den nye andelshaveren er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelshaver har rett til å erverve andelen (se borettslagsloven §§ 4-4 til 4-7).

5 Overlatelse av bruken

51 Fremleie av boliger i borettslaget er i alminnelighet tillatt. Fremleieforhold skal godkjennes av borettslagets styre, men samtykke kan bare nektes dersom det foreligger konkret påviselig grunn i den aktuelle leietakers forhold.

5-2Ved fremleie av bolig i borettslaget skal andelseier skriftlig underrette styret om hvem som leier og bor fast i andelen. Dette skal varsles styret innen 8 dager fra leieforholdet tar til og tilsvarende når leieforholdet avsluttes. Andelseier skal informere om fullt navn på leietager og de som bor i andelen, samt deres telefonnummer og e-postadresse. Skjer det endringer i hvem som bor i andelen under leieperioden, selv om leietager er den samme som ved leieforholdets start, skal også styret

underrettes skriftlig.

5-3 Borettslagets styre skal i alminnelighet godkjenne leieforhold i følgende tilfeller:

a) En andelseier som selv bor i boligen kan overlate bruken av deler av boligen til andre.
b) En andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil tre år dersom andelseieren eller et medlem av brukerhusstanden, som ektefelle, slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen selv i minst ett av de to siste årene.

Godkjenning kan nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

5-4 En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen i følgende tilfeller:

a) Andelseieren er en juridisk person.
b) Andelseieren skal være midlertidig borte i forbindelse med arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
c) Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn til andelseieren eller ektefellen.
d) Bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3, andre ledd.

Godkjennelse kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

5-5 Brukeren regnes som godkjent dersom laget ikke har sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknad er kommet frem til laget.

5-6 Andelseieren må overholde sine plikter overfor laget selv om bruken er overlatt til andre. En fysisk andelseier skal holde laget orientert om hvor det er mulig å få tak i ham når bruken er overlatt til andre. Er juridisk andelseier skal peke ut en fysisk person som fullmektig.

5-7 Dersom bruken overlates i strid med bestemmelsene her, eller vilkårene for bruksoverlatelse ikke lenger er til stede, kan laget pålegge brukeren å flytte, og eventuelt kreve tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

Tvangsfravikelse etter samme lov kan også kreves dersom brukeren oppfører seg på en måte som er til fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller til sjenanse for andre brukere av eiendommen.

5-8 Bruksrettigheter til boligen faller bort når andelen skifter eier. Bruksrett etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3, andre ledd, faller bort etter vanlig regler om hefte. Slik bruksrett har vern uten registrering mot andelseierens kreditorer og senere frivillig rettsstiftelse av andelen.

Forkjøpsrett som er vedtektsfestet utløses ikke før bruksretten har falt bort. Faller bruksretten bort på grunn av eierskifte, kan brukeren kreve erstatning etter reglene i borettslagsloven § 5-10.

6 Leiekontrakt

6-1 En andelseier har rett og plikt til å leie bolig i lagets bygg, dog med de unntak som gjelder ved utleie, jfr. ovenfor. Andelseiernes andel og borettsbevis/partialobligasjon er pantsatt til borettslaget som sikkerhet for deres forpliktelser overfor laget.

6-2 Laget kan si opp leiekontrakten med en måneds varsel dersom andelseieren har gjort seg skyldig i vesentlig mislighold av leiekontrakten, husleielovens, vanlige husordensregler, lagets vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

6-3 Andelseieren kan si opp leiekontrakten med seks måneders varsel.

6-4 Leiekontrakten faller bort når leieren opphører å være eier av vedkommende andel.

6-5 Når laget sier opp eller hever leiekontrakten, kan det pålegge andelseieren innen 14 dager etter at pålegget er mottatt, å overdra andelen med borettsinnskudd til en person utpekt av styret.

6-6 Pålegget om å overdra kontrakten skal gis skriftlig og inneholde opplysninger om de rettigheter laget har etter borettslagsloven dersom pålegget ikke etterkommes.

7 Ektefelles og andre husstandsmedlemmers rettigheter ved samlivsbrudd

7-1 Ektefelle som etter separasjon eller skilsmisse alene inntrer i husleiekontrakt eller avtale om rett til å opprette husleiekontrakt uten å eie eller erverve andelen, har forkjøpsrett dersom andelen med borettsinnskudd overdras, og rett til å overta andelen med borettsinnskudd etter skjønn dersom andelen med borettsinnskudd på annen måte overføres til andre.

Det samme gjelder for medlem av andelseierens husstand som har rett til å opprette slik leiekontrakt etter regle husstandsfellesskapslovens § 3, forutsatt at vilkårene i § 1 i nevnte lov er oppfylt. For overtakelsesbeløpet kan kreves henstand mot pant i andel og borettsinnskudd.

Fordringen forrentes med lovens rente og kan fra begge parter sies opp med seks måneders varsel.

7-2 Gjøres retten ikke gjeldende innen en måned etter at melding er mottatt om at andelen er overført til andre, faller den bort. Samtidig faller den tilkjente leierett bort. Meldingen skal være skriftlig og angi fristen for å gjøre retten gjeldende samt de følger det har at fristen oversittes.

8 Styret

8-1 Laget ledes av et styre som består av en leder som velges ved særskilt valg, og av minst to og høyst fire andre medlemmer med minst ett og høyst fire varamedlemmer. Bare fysiske personer kan være styremedlem.

8-2 Generalforsamlingen velger med det unntak som følger av borettslagsloven § 8 andre ledd, styremedlemmer og varamedlemmer. Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær.

8-3 Funksjonstiden for styremedlemmene er ett år.

8-4 Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

8-5 Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer (jfr. borettslagsloven kapittel 8).

9 Styrets oppgaver

9-1 Styret skal holde styremøter så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

9-2 Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

9-3 Styremøtet ledes av lederen, og i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke til stede velger styret en møteleder.

9-4 Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene inkludert varamedlemmene er til stede. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre minst halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

9-5 Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

9-6 Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

9-7 Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
2. Gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2, andre ledd (jf. borettslagsloven § 1, 3. ledd første punktum), når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av den årlige husleie.

9-8 Lagets firma tegnes av leder eller nestleder og et styremedlem i fellesskap.

9-9 Styret kan gi prokura (jfr. borettslagsloven §8-9).

10 Generalforsamlingen (borettslagsloven kapittel 7)

10-1 Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Generalforsamlingen ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

10-2 Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

10-3 Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-4 Innkallingen til ordinær så vel som ekstraordinær generalforsamling kan skje ved skriftlig varsel per mail, til andelseiere med varsel på minst åtte, høyst 20 dager. Det er den enkelte andelshaver sitt ansvar at styret til enhver tid har riktig mailadresse til andelshaver. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel hvis nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

10-5 Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det fremsettes krav om det senest tre uker før generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Unntak gjelder for beslutning av innkallelse til ny generalforsamling til avgjørelse av forslag fremsatt i møtet.

Skal et forslag som etter loven må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen. Styret skal meddele andelseierne en fast dato for innlevering av forslag.

10-6 Generalforsamlingen innkalles av styret.

11 Saker som skal behandles på generalforsamlingen

11-1 På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
   a) Opptaking av navnefortegnelse.
   b) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen.
   c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
2. Årsberetning fra styret.
3. Årsoppgjøret, herunder spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Godtgjøring til styret og revisor
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Årsoppgjøret og årsberetningen skal leses opp i generalforsamlingen med mindre

2) Revisors beretning skal alltid leses opp.

12 Vedtak på generalforsamlingen

12-1 Hver andelseier har en stemme uansett antall medlemmer. Andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Hvor flere eier én andel i fellesskap skal likevel én fullmektig kunne møte på vegne av disse. Generalforsamlingen kan bare fatte vedtak i saker som er presentert i innkallingen.

12-2 Med de unntak som følger av loven eller vedtektene treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer teller ikke. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

12-3 Vedtektsendring kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.

12-4 Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

12-5 Det føres protokoll over generalforsamlingen hvor alle vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og de to som ble valgt til å undertegne protokollen.

13 Forretningsførsel

13-1 Forretningsførselen utføres i henhold til særskilt skriftlig kontrakt. Styret vurderer med jevne mellomrom om forretningsføreren utfører tilfredsstillende arbeid, og vurderer om det er behov for skifte av forretningsfører.

14 Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

14-1 Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

14-2 Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår fremlegges innen 30.4.

14-3 I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelsen av lagets virksomhet og stilling som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvending av disponible midler.

13-4 Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

13-5 Årsberetning og årsregnskap skal underskrives av styret og forretningsfører.

15 Revisjon

15-1 Borettslaget skal ha statsautorisert eller registrert revisorer. Revisor velges av generalforsamlingen.

15-2 Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig inntrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

15-3 Gjeldende generalforsamling kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

15-4 Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen (jfr. borettslagsloven kapittel. 9).

16 Oppløsning

16-1 Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Er hele andelskapitalen tapt er det tilstrekkelig at en tredjedel av de avgitte stemmer er for oppløsning.

16-2 I forbindelse med beslutningen om oppløsning kan dog generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseierne som vederlag blir andelseiere i det annet lag når dette lag etter slik overdragelse ikke vil få mer enn 150 andeler.

16-3 Når laget er besluttet oppløst skal virksomheten lovlig avvikles.

16-4 Det vises for øvrig til kapittel 11 i borettslagsloven om oppløsning.

HUSORDENSREGLER
FOR
BORETTSLAGET CONRADIS GATE 5

§ 1 FORMÅL
Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av seksjonene i sameiet trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

§ 2 GENERELT
Beboerne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden / leieboere / seksjonsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten/seksjonen. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

§ 3 RO
Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal som hovedregel være ro mellom kl. 23-07.
Skal man holde selskap/fest som kan være til sjenanse for andre, bør naboer under, over og ved siden av varsles på forhånd. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene.

Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 21-08 på hverdager og kl. 21-10 i helger og på helligdager. Skal oppussing foregå utenom disse tidene, må øvrige beboere og seksjonsbrukere varsles i god tid.

§ 4 FELLESAREALER
Fellesarealene skal være rene og ryddige. Med unntak av barnevogn og rullator, er det ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealet som er til hinder for rengjøring eller ferdsel. Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og liknende skal enten oppbevares i fellesrom avsatt til slikt bruk, eller inne i den enkeltes leilighet/seksjon eller kjellerbod. Utover det som er spesifisert i husordensreglene gjelder alminnelig folkeskikk.

Vinduer, trapper og lignende skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper og liknende.

All montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som markiser, flaggstenger, blomsterkasser, antenner, utelamper og lignende, må forhåndsgodkjennes av styret.

Dører til kjeller og fellesrom skal alltid være låst.

§ 5 SKILTING/NØKLER
Navneskilt på dørklokketavle og postkasser bestilles hos Styret og bekostes av den enkelte beboer. Ved utleie av leilighet plikter seksjonens eier å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert. All annen skilting enn merking av den enkeltes entrédør skal forhåndsgodkjennes av styret.

Ekstra bestilling av nøkler må gjøres av eier, og attesteres/godkjennes av styret. Kostnader vedrørende bestillingen faktureres eier direkte.

§ 6 SØPPEL
Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser og plasseres i søppelcontainere. Brannfarlig avfall og søppel som renholdsarbeiderne ikke vil ta med seg, må enhver beboer/seksjonseier selv besørge bortkjøring av. Papiravfall plasseres i papircontainerne.

Sigarettsneiper og annet søppel skal ikke kastes på bakken på borettslagets eiendom, verken i bakgården, portrom eller ut mot gaten. Røyking i portrom og oppganger er ikke tillat.

§ 7 FELLESAREALER / GRILLING
Ved benyttelse av fellesarealer skal alle ta hensyn til andre beboere. Dvs. alle må ha et moderat støynivå og huske på å rydde etter seg.

§ 8 DYREHOLD
Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere/ seksjonsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

§ 9 EIERSKIFTER
Eierskifter må meldes skriftlig til styret/forretningsfører, med kopi av kontrakten og eventuelle eierskiftepapirer.

Eier blir erstatningspliktig for enhver skade som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han/hun er også ansvarlig for at husordensreglene blir gjort kjent med og overholdt av leietaker, hans/hennes husstand og/eller andre personer som gis tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Ved eierskifter må seksjonseier påregne å betale gebyr til forretningsfører.

§10. FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER
Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.
Styrets adresse er; Conradisgt 5

Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på oppslagstavle eller pr. brev når det er mest hensiktsmessig.

§ 11. Bruk av balkonger

- Blomsterkasser/potter skal ikke monteres på utsiden av balkongen. Dette monteres på innsiden, og under rekkverk og balkongfront.
- Det skal kun oppbevares gjenstander på balkongen som naturlig hører hjemme der.
- Grilling på balkong er tillatt såfremt det skjer med elektrisk grill og uten sjenanse for naboer.
- Bruk av slange på balkong/terrasse for vanning av blomster eller vask av balkong/terrasse er ikke tillatt.
- Den enkelte beboer har ansvar for at vann, blomsterjord eller annet ikke faller ned på underliggende balkonger.
- Risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer er ikke tillatt.
- Balkongen skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.
- Oppheng av forheng eller blendere på balkongen må på forhånd godkjennes av styret.
- Beboer står ansvarlig for fjerning av snø og is fra balkongen. Vis hensyn til naboene ved snømåking på balkongene.
- Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av gulv og innvendig rekkverk, samt evt. utskiftninger av gulv på balkong. Andelseier kan bli holdt ansvarlig for skader på balkong som skyldes manglende vedlikehold.
- Det er ikke tillatt å sette opp markiser eller antenner på balkong/takterrasse, samt foreta andre fasademessige endringer uten styrets skriftlige samtykke.
- Det skal være ro på balkongene etter kl. 23:00.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Conradis gate 5 borettslag torsdag 27.03.2025 kl. 17:00 - Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Bjørn Ole Strønen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Bjørn Ole Strønen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Serge Louis Dardeau

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 11

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 11

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 75 000,- ble godkjent

4. Andre saker

4.1 Lånopptak/refinansiering

Borettslaget har p.t. lav likviditet.
En mulig innbetaling på en erstatningssum kan forbedre situasjonen på sikt, men slik situasjonen er nå ønsker styret å ta opp lån/refinansiere lån for å få betalt kostnader.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å refinansiere/ta lånopptak på kr. 200 000,- for å forbedre likviditeten.

Banken får pant i borettslagets eiendom ifm. lånopptaket.

Vedtak:
Forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

4.2 Informasjon om pågående saker

Forslag til vedtak:
Sak tatt til orientering.

Vedtak:
Sak tatt til orientering.

5. Valg

5.1 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Serge Louis Dardeau for 1 år.

Valg av styremedlem
Frank Jansen går ut av styret.
Valgt ble: Gaute Korsnes, som styremedlem, for 2 år

Protokoll for Conradis gate 5 borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bjørn Ole Strønen (sign.)	27.03.2025
Protokollvitne	Serge Louis Dardeau (sign.)	28.03.2025



INNKALLING 2025

Conradis gate 5 borettslag

Torsdag 27.03.2025 kl. 17:00
Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Conradis gate 5 borettslag

Tid og sted: Torsdag 27.03.2025 kl. 17:00 - Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Godtgjørelse til styret

4 Andre saker

- 4.1 Lånopptak/refinansiering
- 4.2 Informasjon om pågående saker

5 Valg

- 5.1 Valg av varamedlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 75 000,- godkjennes

4. Andre saker

4.1 Lånopptak/refinansiering

Borettslaget har p.t. lav likviditet.
En mulig innbetaling på en erstatningssum kan forbedre situasjonen på sikt, men slik situasjonen er nå ønsker styret å ta opp lån/refinansiere lån for å få betalt kostnader.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å refinansiere/ta lånopptak på kr. 200 000,- for å forbedre likviditeten.
Banken får pant i borettslagets eiendom ifm. lånopptaket.

4.2 Informasjon om pågående saker

Forslag til vedtak: Sak tas til orientering.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Petter Stene Pettersen
Styremedlem, Fride Lillsdatter Ludvigsen
Styremedlem, Idunn Andreassen Ervesvåg
Styremedlem, Frank Jansen
Varamedlem, Serge Louis Dardeau

5.1 Valg av varamedlemmer til styret

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**247 294**	**589 748**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-133 869	-169 986
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-637 754	-208 947
Endringer i andre langsiktige poster	522 738	36 479
B. Årets endring disponible midler	**-248 884**	**-342 454**
C. Disponible midler	**-1 590**	**247 294**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	177 539	538 794
Kortsiktig gjeld	-179 129	-291 499
C. Disponible midler	**-1 590**	**247 294**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.

Resultatregnskap 2024 Conradis gate 5 borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 071 632	1 859 845	2 046 527	2 060 250
Sum leieinntekt		**2 071 632**	**1 859 845**	**2 046 527**	**2 060 250**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	3 155	0	0	0
Sum annen inntekt		**3 155**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**2 074 788**	**1 859 845**	**2 046 527**	**2 060 250**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	10 575	14 100	8 500	10 000
Styrehonorar	3	17 950	100 000	60 000	75 000
Driftskostnad					
Energikostnad		56 371	68 938	75 000	70 000
Kostnad eiendom/lokale	5	57 145	61 708	39 000	37 000
Kommunale avgifter/renovasjon		219 118	187 692	219 000	248 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	59	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	145	6 686	6 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	8	958 058	775 995	33 000	138 000
Revisjonshonorar		5 726	5 469	5 000	6 000
Forretningsførerhonorar		75 421	71 557	75 000	78 000
Andre honorar	9	43 112	55 852	22 000	24 000
Kontorkostnad		33	0	0	0
TV/bredbånd		107 640	81 090	107 640	110 000
Forsikring		143 937	135 907	146 000	162 000
Andre kostnader	10	7 446	4 308	2 000	5 000
Sum kostnad		**1 702 735**	**1 569 301**	**798 140**	**966 000**
Driftsresultat før IN		**372 053**	**290 544**	**1 248 387**	**1 094 250**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		217 963	150 139	0	0
Driftsresultat etter IN		**590 015**	**440 682**	**1 248 387**	**1 094 250**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		2 806	11 447	0	0
Rentekostnad		726 690	622 115	695 196	649 650
Netto finansposter		**723 884**	**610 669**	**695 196**	**649 650**
Årsresultat		**-133 869**	**-169 986**	**553 191**	**444 600**
Overført til/fra annen egenkapital		-133 869	-169 986	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-133 869**	**-169 986**	**0**	**0**

Balanse 2024 Conradis gate 5 borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	53 497 688	53 497 688
Påkostninger	4	1 470 214	1 470 214
Sum anleggsmidler		**54 967 902**	**54 967 902**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		0	3 831
Kundefordringer		3 155	0
Andre kortsiktige fordringer		8 981	1 768
Forskuddsbetalte kostnader		46 940	55 033
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		118 463	478 162
Sum omløpsmidler		**177 539**	**538 794**
SUM EIENDELER		**55 145 441**	**55 506 696**

Balanse 2024 Conradis gate 5 borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		150 000	150 000
Sum innskutt egenkapital		**150 000**	**150 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-197 623	-63 754
Sum opptjent egenkapital		**-197 623**	**-63 754**
Sum egenkapital	**11**	**-47 623**	**86 246**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	12 173 530	12 811 284
Borettsinnskudd		38 230 561	38 230 561
IN nedbetalt fellesgjeld	12	4 609 844	4 087 106
Sum langsiktig gjeld		**55 013 935**	**55 128 950**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		57 548	107 514
Påløpne renter		119 103	123 457
Annen kortsiktig gjeld		2 478	60 529
Sum kortsiktig gjeld		**179 129**	**291 499**
Sum gjeld		**55 193 064**	**55 420 450**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**55 145 441**	**55 506 696**
Pantstillelser	13	55 013 935	55 128 950

Sted:_____ Dato:_____

Petter Stene Pettersen
Styreleder

Frank Jansen
Styremedlem

Fride Lillsdatter Ludvigsen
Styremedlem

Idunn Andreassen Ervesvåg
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	801 752	757 591
3617 Månedsleie bod nr. 3	3 000	3 000
3618 Leietillegg strøm	37 800	37 800
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	107 640	71 640
3650 Innkrevde felleskostn. renter	709 548	577 056
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	411 892	412 758
Sum	**2 071 632**	**1 859 845**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	3 155	0
Sum	**3 155**	**0**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	10 575	14 100
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	17 950	100 000
Sum	**28 525**	**114 100**

Personalkostnader omfatter arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Konto 5330 avviker mot budsjett da det er tilbakeført et avsetning fra 2022 som aldri har blitt utbetalt

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer (inkl.tomt)	Avfuktersystem CR400B	Balkong
Anskaffelseskost pr.01.01 :	53 497 688	67 639	1 470 214
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	53 497 688	67 639	1 470 214
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	67 639	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	53 497 688	0	1 470 214
Anskaffelsesår :	2006	2014	2017
Antatt levetid i år :		5	

Borettslaget er forsikret gjennom If Skadeforsikring, polise nr. SP587024.

Borettslaget består av 30 andeler.
Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 830,7 kvm. G.nr 228, b.nr 13, og utgjør kroner 24 900 000 av byggets verdi.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6361 Fast renhold	29 064	27 732
6391 Snømåking/strøing/feiing	23 706	27 020
6392 Containerleie/tømming	4 375	6 557
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	399
Sum	**57 145**	**61 708**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens HMS E-post	59	0
Sum	**59**	**0**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	921
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	478
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	453
6552 Driftsmateriell	145	4 834
Sum	**145**	**6 686**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	619 359
6602 Vedlikehold VVS	654 885	78 553
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	5 531
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	17 502	17 248
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	108 502	1 096
6643 Glassarbeid/Vindu	58 125	0
6648 Vedlikehold dører og porter	18 339	54 209
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	100 706	0
Sum	**958 058**	**775 995**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	34 350	26 562
6720 Juridisk honorar	0	781
6730 Teknisk honorar	8 762	28 509
Sum	**43 112**	**55 852**

Konto 6714 gjelder tilleggsavtale IN og møtedeltagelse.
Konto 6720 gjelder konflikt mellom borettslag og andelseier.
Konto 6730 gjelder prosjektering i forbindelse med utbedring av portrom.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	1 616	2 313
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 800	0
7770 Betalingskostnader	1 341	1 216
7773 Omkostninger innkreving	2 188	363
7790 Andre kostnader	500	540
7795 Husleietap	0	-124
Sum	**7 446**	**4 308**

Konto 7790 gjelder tinglysingsgebyr i forbindelse med låneopptak.

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	150 000	0	150 000
Sum innskutt egenkapital	**150 000**	**0**	**150 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-63 754	-133 869	-197 623
Sum opptjent egenkapital	**-63 754**	**-133 869**	**-197 623**
Sum egenkapital	**86 246**	**-133 869**	**-47 623**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:				Nødvendig vedlikehold og refin lån 16366276428	Vedlikehold og rehabiltering
Lånenummer:	**12133171493**	**12126082507**	**12111657783**	**16367363146**	**16369545160**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	1996	2013	2011	2023	2024
Rentesats:	5.80 %	5.80 %	5.80 %	5.65 %	5.65 %
Betingelser:					Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.03.2046	30.09.2038	30.12.2040	10.12.2024	30.09.2051
Opprinnelig lånebeløp:	1 805 000	3 000 000	15 282 127	1 800 000	2 810 000
Lånesaldo 01.01:	832 883	1 527 892	8 664 367	1 786 141	0
Avdrag i perioden:	18 974	67 488	1 230 158	1 786 141	0
Opptak i perioden:	0	0	0	0	2 465 008
Lånesaldo 31.12:	**813 909**	**1 460 404**	**7 434 209**	**0**	**2 465 008**
Saldo 5 år frem i tid:	700 598	1 056 602	5 738 939	0	2 235 980
Andelssaldo 01.01:	370 170	483 263	3 233 673	0	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	740 701	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	8 433	21 346	182 673	0	0
Andelssaldo 31.12:	**361 737**	**461 917**	**3 791 701**	**0**	**0**
Sum pantegjeld for lån:	**1 175 646**	**1 922 321**	**11 225 910**	**0**	**2 465 008**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12111657783	1	650 740	650 740
	1	642 234	642 234
	1	585 525	585 525
	1	580 137	580 137
	1	573 119	573 119
	1	561 423	561 423
	1	538 152	538 152
	1	333 728	333 728
	1	292 362	292 362
	1	266 534	266 534
	1	264 448	264 448
	1	262 281	262 281
	1	257 102	257 102
	1	248 104	248 104
	1	230 657	230 657
	3	205 682	617 046
	1	186 215	186 215
	1	172 626	172 626
	1	171 744	171 744
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12126082507	3	97 982	293 946
	2	93 317	186 634
	1	85 540	85 540

Langsiktig gjeld

	1	79 319	79 319
	1	71 543	71 543
	1	66 877	66 877
	1	65 322	65 322
	3	57 545	172 635
	1	52 879	52 879
	3	48 214	144 642
	1	46 658	46 658
	3	40 437	121 311
	1	38 882	38 882
	1	34 216	34 216
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133171493	9	90 434	813 906
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369545160	3	125 644	376 932
	2	119 661	239 322
	4	109 689	438 756
	1	101 712	101 712
	1	91 740	91 740
	1	85 757	85 757
	1	83 762	83 762
	1	77 779	77 779
	3	73 791	221 373
	1	67 808	67 808
	6	61 825	370 950
	1	59 830	59 830
	3	51 853	155 559
	1	49 859	49 859
	1	43 876	43 876

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 12111657783 har første avdrag 12.02.2025 med kr 69 708	1	650 740	2 034
	1	642 234	2 007
	1	585 525	1 830
	1	580 137	1 813
	1	573 119	1 791
	1	561 423	1 755
	1	538 152	1 682
	1	333 728	1 043
	1	292 362	914
	1	266 534	833
	1	264 448	827
	1	262 281	820
	1	257 102	804
	1	248 104	775
	1	230 657	721
	3	205 682	643
	1	186 215	582
	1	172 626	540
	1	171 744	537

Langsiktig gjeld

Lån 16369545160 har første avdrag 30.03.2025 med kr 9 990	3	125 644	170
	2	119 661	162
	4	109 689	148
	1	101 712	137
	1	91 740	124
	1	85 757	116
	1	83 762	113
	1	77 779	105
	3	73 791	100
	1	67 808	92
	6	61 825	84
	1	59 830	81
	3	51 853	70
	1	49 859	67
	1	43 876	59

Lån 1211.16.57783 er tatt opp i Dnb og har 4 terminer pr. år. Renten er flytende. Dette lånet er åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld fra 01.08.2012.
Lån 1212.60.82507 er tatt opp i Dnb og har 4 terminer pr. år. Renten er flytende.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	16 783 374
Innskuddskapital	38 230 561
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**55 013 935**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**54 967 902**

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 38.230.561,- Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Conradis gate 5 borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Conradis gate 5 borettslag

Styreleder	Petter Stene Pettersen (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Idunn Andreassen Ervesvåg (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Frank Jansen (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Fride Lillsdatter Ludvigsen (sign.)	12.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Conradis Gate 5 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Conradis Gate 5 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: JQJSU-FTTJC-NLLTW-AFFIL-U78MZ-RMCPQ

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JQJSU-FTTJC-NLLTW-AFFIL-U78MZ-RMCPQ

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."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-03-13 13:45:59 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: JQJSU-FTTJC-NLLTW-AFFIL-U78MZ-RMCPQ

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 27.03.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ansh Chattree
CONRADIS GATE 5A

Dato: 16.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526887
8995480

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.228 BNR. 13

Vi viser til bestilling av 20260216 for CONRADIS GATE 5A.

GNR. 228 BNR. 13

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.06.1898.

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

831 m²

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

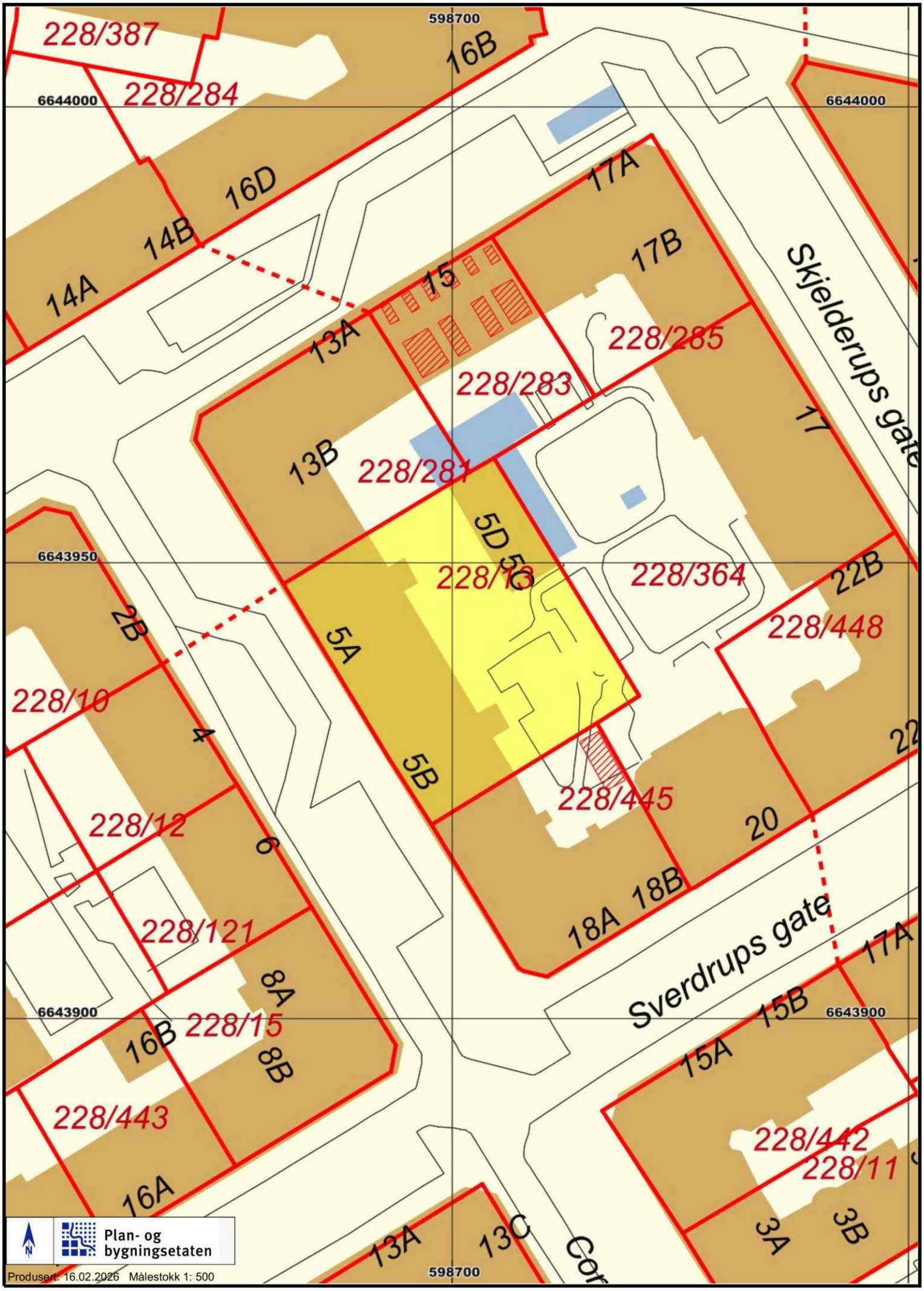
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


598700
6644000
6643950
6643900
228/387
228/284
16B
16D
14B
14A
17A
17B
15
13A
228/285
228/283
228/281
13B
17
Skjelderups gate
5D
5C
228/13
228/364
22B
228/448
5A
5B
228/445
20
18A
18B
Sverdrups gate
17A
15B
15A
228/442
228/11
3A
3B
13C
Cor
2B
228/10
4
228/12
6
228/121
8A
8B
16B
228/15
228/443
16A
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 16.02.2026 Målestokk 1: 500

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Arkitektgruppen 2000 AS
Drammensveien 126 A
0277 OSLO
tva2000@online.no

Dato: 18 JUNI 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200607940-29 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	CONRADIS GATE 5	Eiendom:	228/13/0/0
Tiltakshaver:	Jens Bjelkesgate 8 ANS	Adresse:	Haakon den Godes vei 27, 0373 OSLO
Søker:	Arkitektgruppen 2000 AS	Adresse:	Drammensveien 126 A, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - CONRADIS GATE 5

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

Tine Aagesen
Fung. enhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III. * 207210

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Forandring av fasader o trapper i bakbygning.

Arbeidssted	Matr.nr.	62/2562
Conradis gate 5.		

Byggherre

A/S BILGUMMI SERVICE
Conradis gate 5
O s l o - 5.

Ansvarshavende

Dato 26. april 1967.

HM/kl.

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

Bygningsinspektør
Hans Michaelsen.

C-15. ARBYGNED. 10.000. 7044/64.

Ekspedisjons-Dokument

angående innredn. bad

på matr.-nr. 5 Conradisgate

Innlevert 27. sept. 1950. Attestert 20 APR 1951

Sendes Oslo helseråd.

Oslo, den 28. sept. 1950.

AHj/IT.

5 Conradisgt.

Sendes Oslo bygningskontroll.

Anmeldelsen anbefales og en godkjenner at ferdigattest utstedes.

Arbeidet er utført tidligere, samtidig med at vannklosettet ble montert.

Oslo Helseråd, 5. okt. 1950.

Bygningsinspektøren
mottatt 7 OKT 1950

J. Nissen.
bm.

A. Hjelmerud.

/RA.

Østre distrikt til innstilling.

Oslo, bygningssjefen, den 9. oktober 1950.

Skj. B. 4. 3000. 4-50. H. A.

Ekspedisjons-Dokument

angående Install. av W.C.s

på matr.nr. 5 Conradis gate

Innlevert 7.mai 1941 Attestert Ferdig attestert 27/3.43

Sendes Oslo helseråd.

Oslo, den 8-5-41.

GM/RE

Ad nr. 5 Conradis gt.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Slissen i veggene må igjenmures.

Vegger og tak i W.C.rommene må settes i vaskbar stand.

Forøvrig må gjeldende regler for W.C.rom følges.

Oslo helseråd den 14. mai 1941.

Etter fullmakt:

...n. chefens j.nr.
...mottatt 15 1941

P.d. til innstilling.
Oslo 16. mai 1941.

Bgv. bl. 24. IV. 40. 5000.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Nye trapper i bakbygnin .

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpe nr.
Conradis gate 5.		63/1013

Byggherre

A/S BILGUMMI SERVICE
Conradis gate 5
O s l o - 5.

Ansvarshavende

Dato 26. april 1967.
HM/kl.

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

Bygningsinspektør
Hans Michaelsen.

C-13. ANGVORD. 10 000. 7544/64. –

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Arkitektgruppen 2000 AS
Drammensveien 126a
0277 OSLO
tva2000@online.no

Dato:

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200604708-16 Saksbeh: Gunn Marit Walslag Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	CONRADIS GATE 5	Eiendom:	228/13/0/0
Tiltakshaver:	Jens Bjelkes gate 8 ANS	Adresse:	Haakon den Godes vei 27, 0373 OSLO
Søker:	Arkitektgruppen 2000 AS	Adresse:	Drammensveien 126a, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppdeling av bruksenheter

FERDIGATTEST - CONRADIS GATE 5

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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.

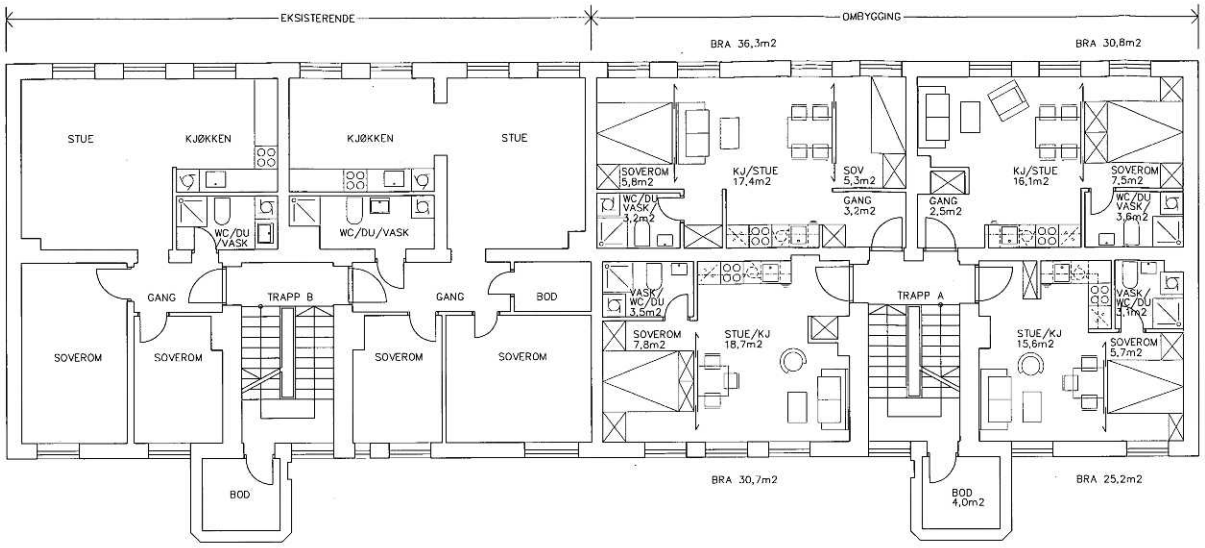
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Dag Haraldsen
For avdelingsenhetsleder

Gunn Marit Walslag
saksbehandler

Kopi til:
Jens Bjelkes gate 8 ANS, Haakon den Godes vei 27, 0373 OSLO, bjarne@ulnica.no



VEDLEGG E-09

PROSJEKTNAVN

OMBYGGING
CONRADISGATE 5
0559 OSLO
GNR/BNR 228/13

TEGNINGSTYPE

ENKLE TILTAK

TEGNINGSINNHOLD

NYE FORHOLD
PLAN 2. TIL 4. ETASJE

TEGN. DATO	TEGNET	KONTR.	MÅLESTOKK
30.03.06	TV	ØV	1:100

REV.	REV. GJELDER	TEGN.	KTR.	DATO

TILTAKSHAVER

JENS BJELKESGATE 8 ANS
HAAKON DEN GODESVEI 27 0373 OSLO

PROSJEKTERENDE

ARKITEKTGRUPPEN 2000 AS
DRAMMENSVN 126A 0277 OSLO

TEGNINGNUMMER	REV
467.02	

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Arkitektgruppen 2000 AS
Drammensveien 126a
0277 OSLO
tva2000@online.no

Dato: 23 MAI 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200604708-16 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Gunn Marit Walslag | Arkivkode: 531

Byggeplass:	CONRADIS GATE 5	Eiendom:	228/13/0/0
Tiltakshaver:	Jens Bjelkes gate 8 ANS	Adresse:	Haakon den Godes vei 27, 0373 OSLO
Søker:	Arkitektgruppen 2000 AS	Adresse:	Drammensveien 126a, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppdeling av bruksenheter

FERDIGATTEST - CONRADIS GATE 5

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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 innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Dag Haraldsen
For avdelingsenhetsleder

Gunn Marit Walslag
saksbehandler

Kopi til:
Jens Bjelkes gate 8 ANS, Haakon den Godes vei 27, 0373 OSLO, bjarne@ulnica.no

Tegning.

Expeditions-Dokument

angaaende paat paa gammel stald (Forhöielse af taft m/ Forandring af Fuedeveg)

paa Matr.-No. 5 Conradis gade

Indleveret 30te Mai 1905 Attesteret 12te Juli 1905

Oversendes Hr. Bygningschefen og indstilles til Approbation, idet den anmeldte Forhöielse af Stuen ikke kommer i Strid med § 40 E.

Kristiania 31te Mai 1905

O. Bjelke Holtermann

4/14/05.

Forhöielsen kan udføres.

Fr. Bygningschefs Kontor 31 Mai 1905

Leo Linthoe

Kr.

Expeditions-Dokument

angaaende Indbygning af Udhuus med Forandring af udvendig Vægge.

paa Matr.-No. 6 Sonradis Gade.

Indleveret 18de Februar 1905 Attesteret 29de Mai 1905

Oversendes Hr. Bygningsinspektøren og indstilles til Approbation paa Betingelse af, at Bygningens For- og Bagvæg anmures i 1½ St. Tykkelse i Henhold til §. 29 Pos 10 og §. 31 Pos 1. Afstanden mellem Udhuset og Forbygningen er ca. 13 m/m., og denne har i 1ste Etage ligeoverfor Udhuset ikke Leilighed, der indeholder Kjøkken ligger mod Gaardspladsen.

Kristiania 1ste Marts 1905

O. Bjelke Holtermann

154/05.

Approberes.

Kr. Bygningsinsp. Kontor 1 Marts 1905

Lars. Lindtvedt

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Rørvik, Geir

Askevoldveien 6
3120 TØNSBERG

Dato: 0 3 OKT. 1998

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 9601350-14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Pål J. Engebretsen	Arkivkode:

Byggeplass:	CONRADIS GATE 5	Eiendom:	228/13/0/0
Tiltakshaver:	Røvik, Geir	Adresse:	Askevoldveien 6 Tlf: 33385965, 3120
Søker:	Dahl & Myrhol Arkitekter	Adresse:	Wilses gate, 4 v/Per Atle Myrh, 0178
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 21.09.98 hvor det bekreftes at gjenstående mangler er rettet.

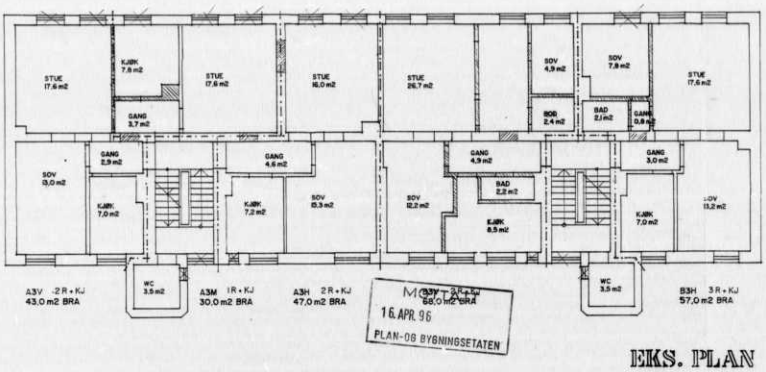
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.

Avdeling Indre by
Seksjon Byggekontroll

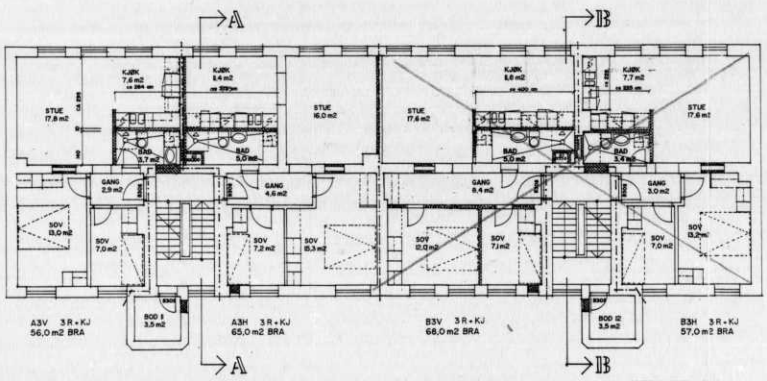
for John Chr. Fredriksen
Øivind Rooth
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Pål J. Engebretsen
Saksbehandler



MOTTATT
16. APR. 96
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

EKS. PLAN



NY PLAN

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X



GEIR RØVIK

TEGNFORKLARING. EKSISTERENDE PLAN.

RIVING AV VEGGER, MALTAVSNING I VEGGER ETC — RIVING, DEMONTERING

TEGNFORKLARING. NY PLAN.

EKS. ÅPNING — EKS. DØR — WC — SERVANT — DUSJ — BADEKAR

NY ÅPNING — NY DØR — PLASS FOR VASKEMASKIN — TØRKESKAP

NY GIPSPLATEVEGG — OPPVASKBENK — ARBEIDSBENK

NY MURT VEGG — SKUFFESEKSJON — SKYTTESKAP

VERTIKALE / HORISONTALE NYE VENTILASJONSKANALER

NY REGULERINGSVENTIL I VEGG — PLASS FOR KOMBI'N KJØL- — OG FRYSESKAP

AVLØPSNEDK — SLUK

SPRINGSKAP STIGELEDNING — OVERSKAP — GARDEROBESKAP

LYSNEDK — STIPLET STREK BETYR AT DET ER SATT AV PLASS FOR UTSTYR

BOD EKS. EL. OVN — BOD NY EL. OVN

VEGG — TAK — LYSBRYTER — ANTENNE RADIO OG TV

LAMPEPUNKT

DOBBELT STIKKONTAKT JORDET — TELEFON — PORTTELEFON

4

DATO	SIGN.	KORREKSJON	INDEX

TEKST

CONRADIS GATE 5, BYGGETRINN 1
PLAN 3. ETASJE

DATO	MÅLESTOKK	PROSJEKTNR	SIGN.
23.02.96	1:100	9525	

TEGNNR. A - 2.13 — INDEX

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL ANS
Wilses gate 4 · 0178 Oslo · Tlf 22 11 08 20

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Arkitektgruppen 2000 AS
Drammensveien 126 A
0277 OSLO
tva2000@online.no

Dato: 10 MARS 2008

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200607935-16 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	CONRADIS GATE 5	Eiendom:	228/13/0/0
Tiltakshaver:	H Prosjekt AS	Adresse:	Drammensveien 35, 0271 OSLO
Søker:	Arkitektgruppen 2000 AS	Adresse:	Drammensveien 126 A, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Ukjent tilttype	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - CONRADIS GATE 5

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

Tine Aagesen
Fung. avdelingsenhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

N. D. J.-No. 31 98
6 Bilag. + 2 + 1 + 6

Anmeldelse
5 Tegninger
Beregning 5/3-98
Tegning 5/3
Tegning 19/3
4 Beregning
5 Tegninger

STADSKONDUKTØREN KRISTIANIA 1004/98

502-98.E

1

Expeditions-Dokument 1

angaaende Vaaningshus, Stald, Laabent Skur og Bageribygning

paa Matr.-No. 5 Conradies Gade med 4 Bagerovne

Indleveret 2 - 2 - 98 Attesteret 20de Oktober 1899

Overensstemmer D'Kr. Reguleringsvedtegn og Opmaalingsskjøn med Hensyn til [illegible], saavidt dette kan bedømmes ved Gjennemsyn af [illegible] Regulantbestemmelser og gjældende Love [illegible] Bemærkning at bemærke.

Christiania den 2den Februar 1898

O. Bjelke Holtermann

Intet at bemerke

d. u. s.

Theodor Gallus.

Intet at bemerke.

Kbm. 7/2-98.

Kjælm. Eide.

Oversendes den ærede Sundhedskommission til Erklæring.

Kristiania, den 8de Februar 1898.

O. Bjelke Holtermann

Intet Beboelsesrum bør have mindre Gulvflade end 6 m.² Entreine bør ventileres og skaffes tilstrækkeligt Lys ved Anbringelse af Overlys i Døren eller anderledes. Klosetgulvene maa kunstrums vandtætte,

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 16.10.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201612750-17 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Roar Havdal Mortensen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	CONRADIS GATE 5 A OG B	Eiendom:	228/13/0/0
Tiltakshaver:	Conradis gate 5 Borettslag, Fakturamottak USBL	Adresse:	Postboks 4391 VIKA, 8608 MO I RANA
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Conradis gate 5 A og B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, datert 22.09.2017

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.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201612750			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	25.08.2016	1/7
Plan 2. etasje	B1629-01	30.06.2016	1/14
Plan 3. etasje	B1629-02	30.06.2016	1/15
Plan 4. etasje	B1629-03	30.06.2016	1/16
Snitt A-A	B1629-05	30.06.2016	1/17
Fasader	B1629-04	30.06.2016	1/18

Klagefristen er tre uker

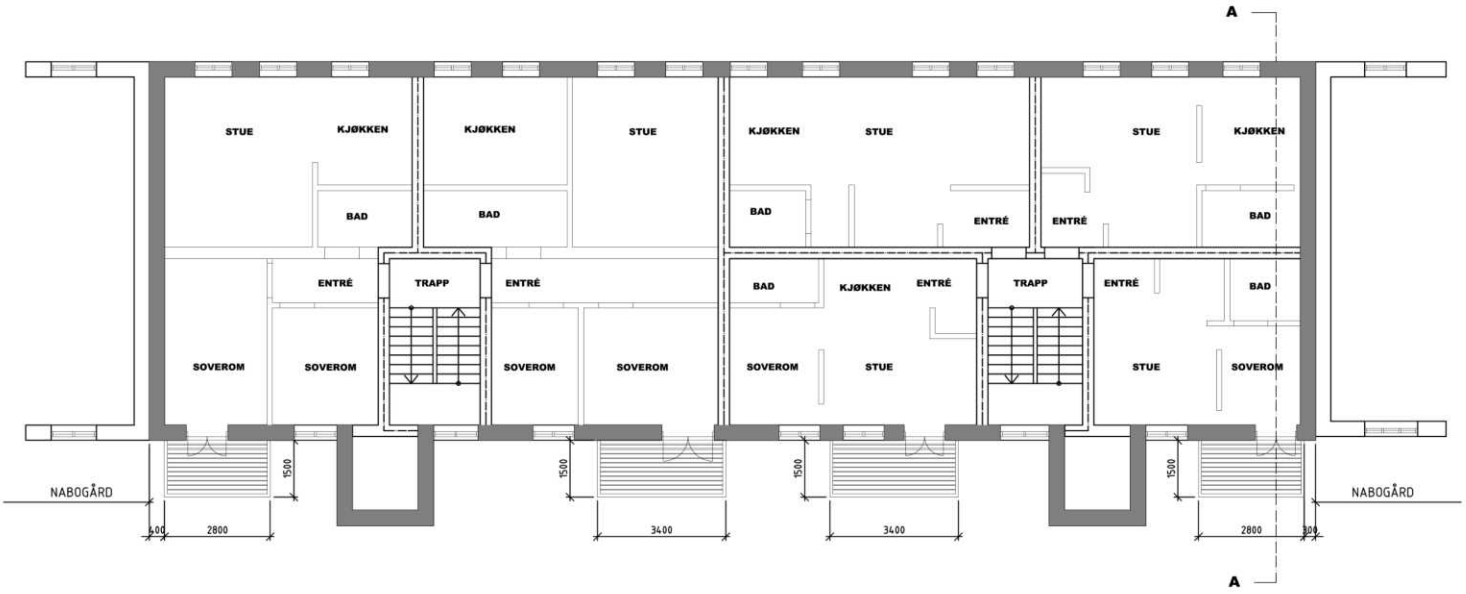
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.10.2017 av:

Roar Havdal Mortensen - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
Conradis gate 5 Borettslag, Fakturamottak USBL, Postboks 4391 VIKA, 8608 MO I RANA



Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	CONRADIS GATE 5		
Tegning	NY SITUASJON PLAN ETG 3		
Orginaldato: 30.06.2016	Tegnet av: ALF, Dato/Sign	Godkjent: B-team FG, Dato/Sign	Målestokk: 1:100
Tegningsnr: B1629-02			Revisjon
Prosjektnivå: Byggesøknadstegninger		Godkjent for ansvarsrett	

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Conradis gate 5A, 0559 Oslo
Gnr. 228, Bnr. 13, andelsnr. 7 i CONRADIS GATE 5 BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
302260007

Meglerforetak: PrivatMegleren Grünerløkka

Saksbehandler: Ansh Chattree

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 920 22 073

E-post: ansh.chattree@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.
