PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

SOFIENBERGGATA 54D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

Tilstandsrapport

Sofienberggata 54 D, 0563 OSLO

OSLO kommune

gnr. 229, bnr. 138

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 01.09.2025 **Rapportdato:** 11.09.2025 **Oppdragsnr.:** 12699-2107 **Referansenummer:** KI4584

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Haraldsen **Vår ref:**

HARALDSEN TAKSERING

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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

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

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

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

Haraldsen Taksering AS

Rapportansvarlig

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

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

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

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

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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: 1939

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk fundamentert med betong til antatt faste masser. Oppganger med terrazzo trapp og malte flater samt malt rekkverk i kontrast. Konstruksjoner av bygg i betong/mur. Yttervegger utvendig forblendet med pussede og mate teglflater. 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 lys 1 stavs laminat, malte vegger og himlinger samt fondvegg med tapet i stuen og innslag med spile-plater på soverom. Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig.
Etasjeskiller er av betongdekke. Skjevheter avdekket ved kontroll viser: Stue 14mm, soverom 10mm. Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
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 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad fra 2003 oppusset i regi av laget.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm fra dør til sluk.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Badet inneholder dusjhjørne med innfellbar dør i glass (dusj rett på gulv), wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speilskap på vegg og belysning. Innredning og garnityr med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.
Det er naturlig ventilering.

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2018 med sorte glatte fronter, benkeplate i tre med kum og ett-greps blandebatteri. Bistrofliser over benk mot himling. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, vaskemaskin, frittstående kjøl/ fryseskap fra SMEG samt ventilator over kokesone. Det er montert Waterguard under benk. Arbeider utført av Vann & Varme AS. Det foreligger kvittering.

Byttet slange til oppvaskmaskin i 2024.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og nyere rør av plast. Stoppekran 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.
Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.
Oppvarming fra felles sentral via nyere radiatorer på vegg.
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.
Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

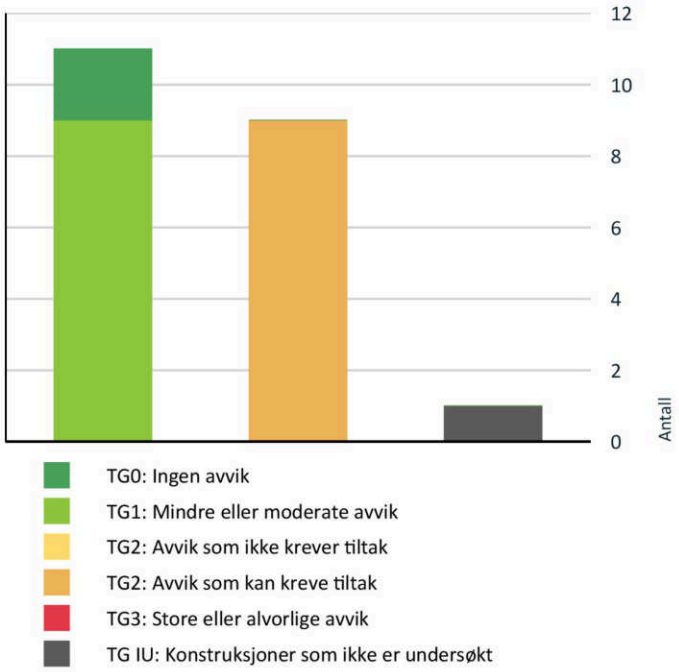
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Avtrykk av originale tegninger er noe vanskelig å tyde.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Leilighet 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er irr på rør.

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.
På kjøkken anbefales det klamring av løse rør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.

Våtrom > Leilighet 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Overflater med noe slitasje og misfarging. Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Våtrom > Leilighet 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist andre avvik:

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Våtrom > Leilighet 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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.

Ettersom membransystemet ellers er en skjult konstruksjon er det ikke mulig å konstatere dette ellers i gulvet eller i veggene. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran fra oppføringstidspunktet.

Våtrom > Leilighet 3. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

Kjøkken > Leilighet 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Systemet fungerer, dog settes avvik basert på dagens krav til avsug i kjøkken-rom.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1939

Kommentar
Infoland.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Inngangsdør med brann og lydklassifisering. Porttelefon med kamera.
Balkongdør med glass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger fra 2022 ifølge papirer. Adkomst fra stue, oppforet tregulv. Oppmålt til cirka 5m2.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater består av lys 1 stavs laminat, malte vegger og himlinger samt fondvegg med tapet i stuen og innslag med spile-plater på soverom. Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Skjevheter avdekket ved kontroll viser: Stue 14mm, soverom 10mm. Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

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 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

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

VÅTROM

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad fra 2003 oppusset i regi av laget.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Overflater med noe slitasje og misfarging. Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Vegger virker å fungere etter tiltenkt funksjon inntil videre.

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm fra dør til sluk.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Virker å fungere etter tiltenkt funksjon inntil videre.

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

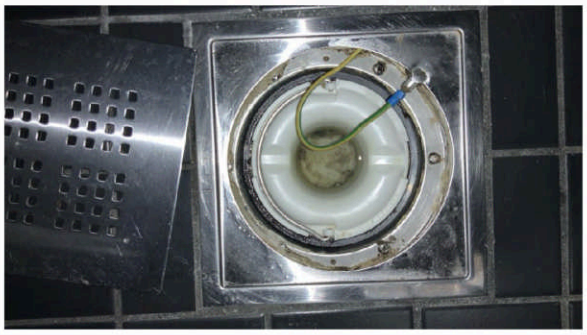
Vurdering av avvik:
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ettersom membransystemet ellers er en skjult konstruksjon er det ikke mulig å konstatere dette ellers i gulvet eller i veggene. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran fra oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Innhent ytterligere dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjikt/membranen på badet om mulig. Gulv virker å fungere etter tiltenkt funksjon intill videre, tg2 etter krav til dokumentasjon i NS3600.

Tilstandsrapport



LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbar dør i glass (dusj rett på gulv), wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speilskap på vegg og belysning. Innredning og garnityr med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Ved søk etter fukt på overflate med fuktindikator ble det ikke påvist positive utslag. Dette er ingen garanti på at skjulte konstruksjoner er uten skader.

KJØKKEN

LEILIGHET 3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra 2018 med sorte glatte fronter, benkeplate i tre med kum og ett-greps blandebatteri. Bistrofliser over benk mot himling. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, vaskemaskin, frittstående kjøl/ fryseskap fra SMEG samt ventilator over kokesone. Det er montert Waterguard under benk. Arbeider utført av Vann & Varme AS. Det foreligger kvittering.

Byttet slange til oppvaskmaskin i 2024.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

LEILIGHET 3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Systemet fungerer, dog settes avvik basert på dagens krav til avsug i kjøkken-rom.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Andre tiltak:

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

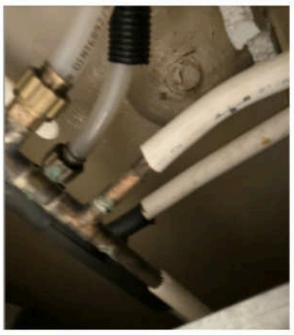
TG 2 Vannledninger

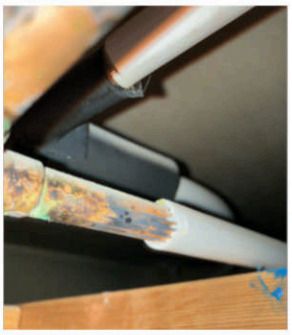
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og nyere rør av plast. Stoppekran over himling. Arbeider med kjøkken 2018. Arbeider utført av Vann & Varme AS. Det foreligger kvittering.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er irr på rør.

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. På kjøkken anbefales det klamring av løse rør.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Andre tiltak:
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.





TG 2 Avløpsrør

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.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming fra felles sentral via nye radiatorer på vegg (2024). Måler for forbruk, betaling etter eget bruk.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.

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.
   Arbeider i 2018 med kjøkken i selgers botid.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det sees nyere sikringer i skap, ingen papirer på dette arbeidet er forelagt som medfører en TG2. 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?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

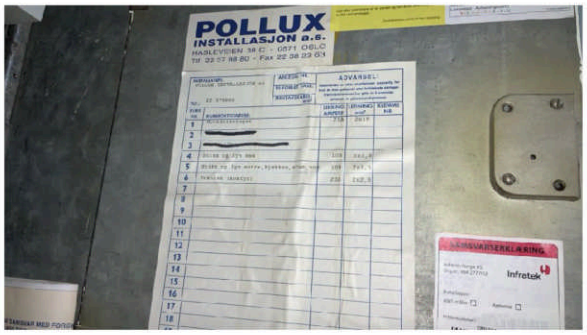
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja 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 er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

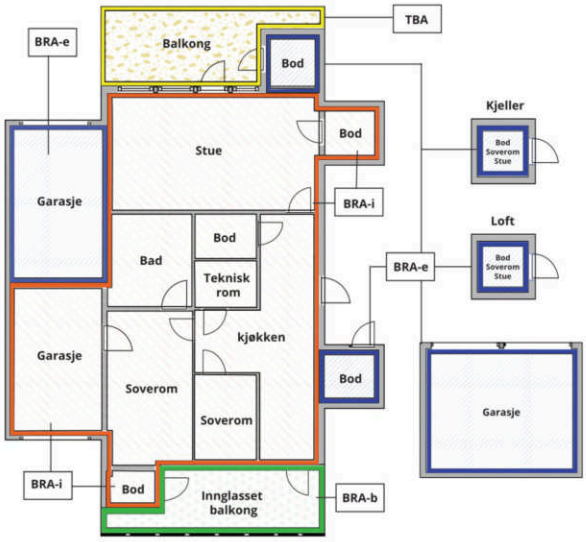
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Leilighet 3. Etasje	48	4		52	5
SUM	**48**	**4**			**5**
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet 3. Etasje	Entré, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom	Bod kjeller, Bod loft	

Kommentar

Takhøyde i stuen ca 2,66M.

Kjellerbod ca 4m2.
Loftsbod gulvareal 7m2. Ikke målbar etter NS3940 grunnet lav høyde.

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, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Avtrykk av originale tegninger er noe vanskelig å tyde.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ukjent tetting rundt avløpsrør over himling på bad.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Utbedret stikkontakt på kjøkken 2025.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Boenheten ligger i 3. etasje og innehar kun rømning via et trapperom. Er trapperommet sprinklet vil dagens krav være ivaretatt. Brannsikkerheten er ikke dokumentert men slik gjennomgang omfattes heller ikke av undersøkelsen da denne omfatter / forstås å skulle inneholde informasjon om forhold innvendig i boenheten. Vurderingen gjelder dagens krav.

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2025	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Ingrid Melnes.	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	138		0	2884.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sofienberggata 54 D

Hjemmelshaver
Tøyenbygg 2 AS

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Daværende ferdigattest. Ved ekspedisjonsdokument: Dokumentet er et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger / nyere tegninger etter omgjøring.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

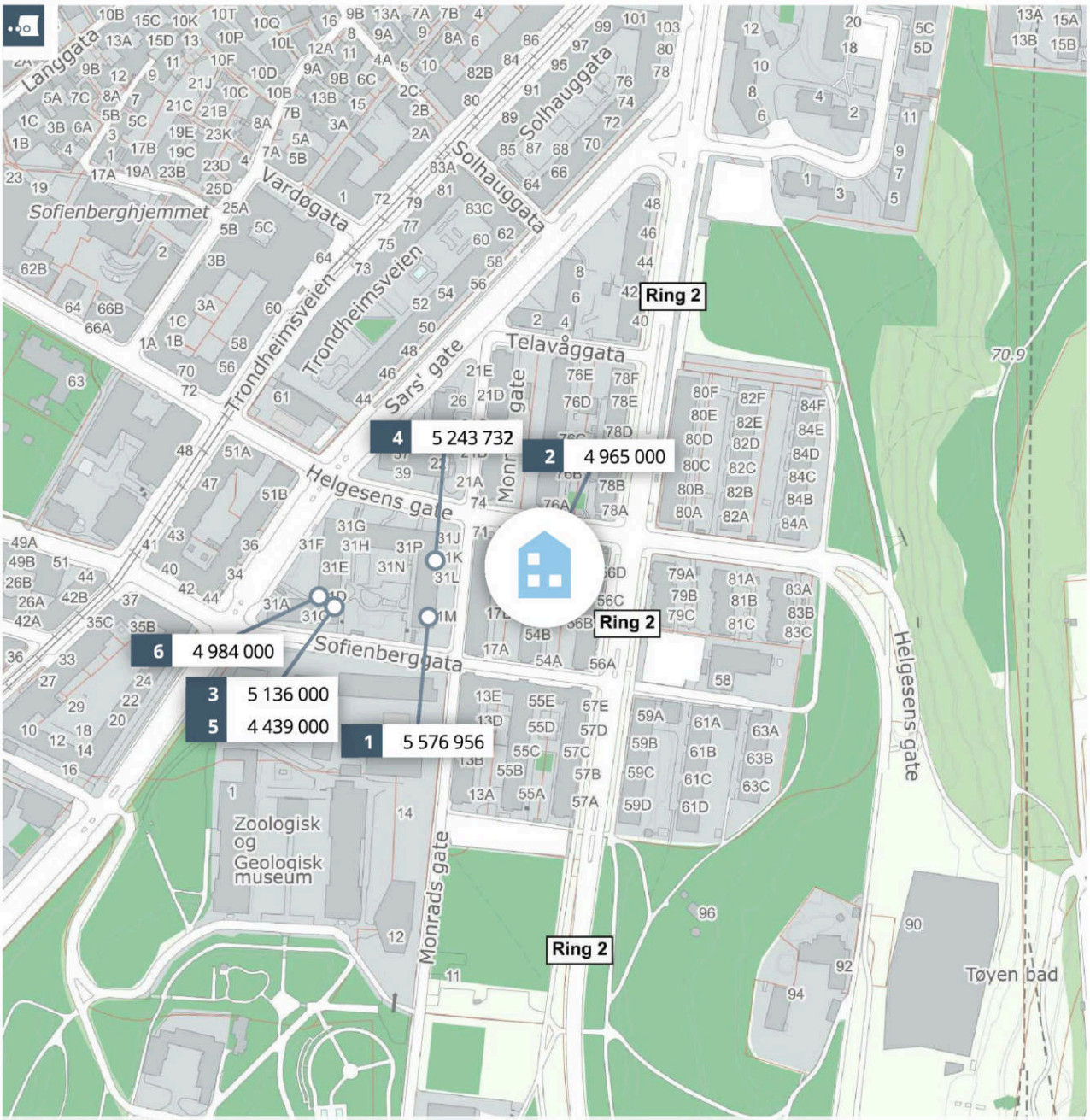
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KI4584

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Meglers verdivurdering

SOFIENBERGGATA 54 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 21.05.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sofienberggata 54 D, 0563 OSLO

Aksjeleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1939

GNR 229 BNR 138 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TØYEN RODE 6

Verdivurdert til

4 900 000

200 000	5 100 000	106 250
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	48 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1939

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	-
Etasje	4
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sars' gate 31 M 53 m²	1940	4. etg	1 sov	29.04.2025	5 000 000	**5 350 000**	226 956	5 576 956	**105 226**
2	Sofienberggata 54 D 49 m²	1939	1. etg	1 sov	14.08.2024	4 700 000	**4 700 000**	265 000	4 965 000	**101 327**
3	Sars' gate 31 C 54 m²	1940	3. etg	1 sov	30.07.2024	4 450 000	**4 900 000**	236 000	5 136 000	**95 111**
4	Sars' gate 31 K 54 m²	1940	1. etg	2 sov	17.01.2025	4 700 000	**5 020 000**	223 732	5 243 732	**97 106**
5	Sars' gate 31 C 43 m²	1940	2. etg	1 sov	09.10.2024	4 100 000	**4 260 000**	179 000	4 439 000	**103 233**
6	Sars' gate 31 D 52 m²	1940	4. etg	2 sov	19.08.2024	4 600 000	**4 750 000**	234 000	4 984 000	**95 846**

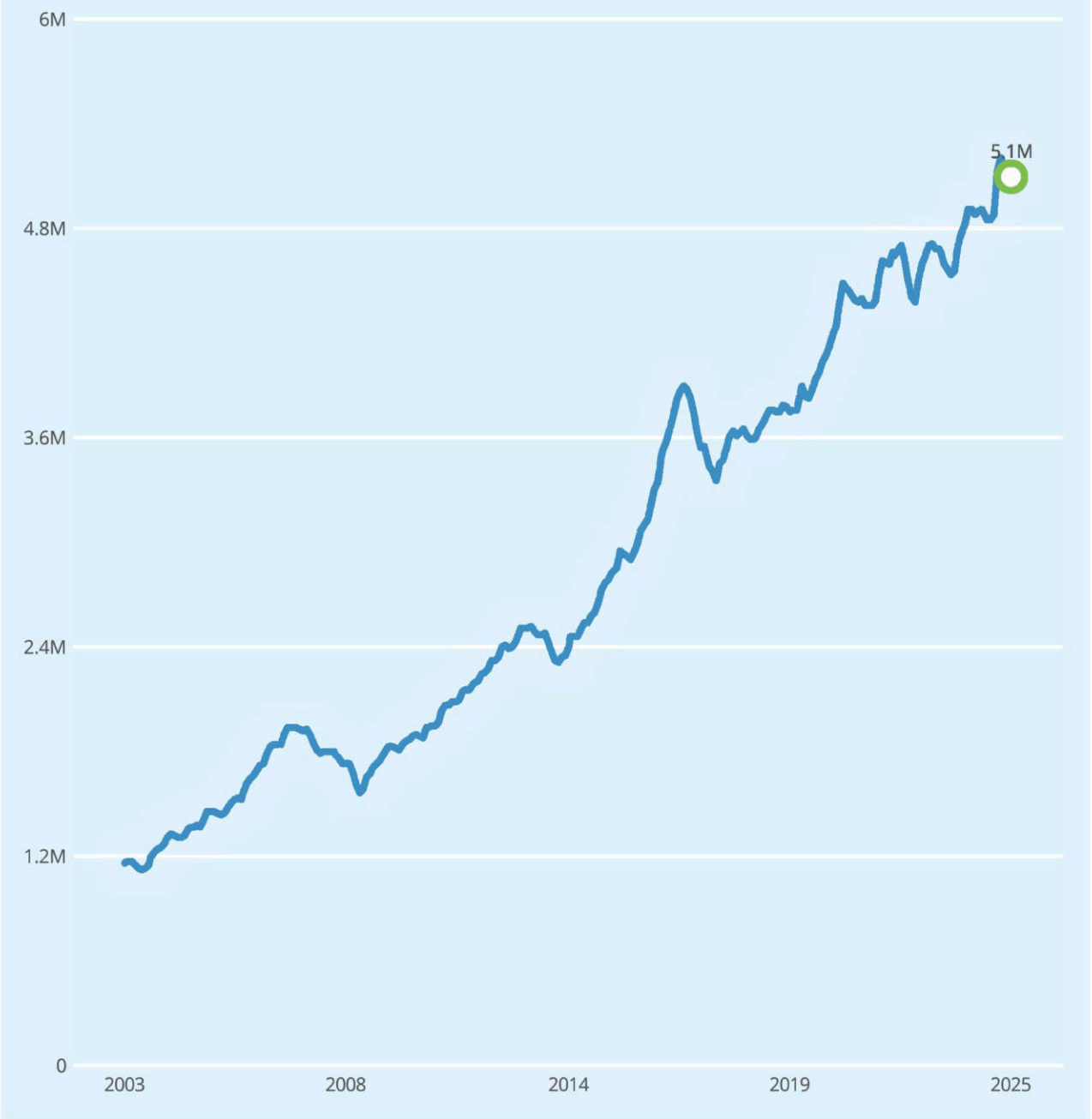
Flott 2-roms med gjennomgående god standard. Lys og luftig planløsning med god romfølelse. Vestvendt balkong med gode solforhold.

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 Garasje, anneks

2 Blokk

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i TØYEN RODE 6 grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

5.8M
5.6M
5 339 000 Prisantydning i snitt
5.2M
5.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
44
dager

Leiligheter solgt i TØYEN RODE 6 grunnkrets siste 3 mnd

23
leiligheter solgt

6.2M
5.9M
5 723 000 Salgspris i snitt
5 412 000 Prisantydning i snitt
5.0M
4.7M

Solgt i snitt i løpet av
9
dager

for 6.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

107 902 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

106 250 Sofienberggata 54 D
Totalpris 5 100 000

102 960 TØYEN RODE 6 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Grünerløkka

Oppdragsnr.
302251057

Selger 1 navn
Ingrid Melnes

Gateadresse
Sofienberggata 54D

Poststed	Postnr
OSLO	0563

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 5

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: 302251057

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 | Nei

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: 302251057

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: 302251057

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: 302251057

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingrid Melnes	b766f84c35204723ca9af0bb44d03bcd10b51fa3	02.09.2025 10:52:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 302251057

- 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

Deres ref.: 8726258 Vår ref.: 5258-1-311 Dato: 02.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	AS Tøyenbygg Ii
Organisasjonsnr:	935452120
Aksjonær:	Melnes, Ingrid Pedersen
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	311
Aksjeboenhetsnumer:	00044
Adresse:	Sofienberggata 54 D, 0563 OSLO
Aksjenummer:	39
Gnr.	229
Bnr.	138

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6656585.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Varmt vann og fyring er inkludert i felleskostnadene. Gateparkering. Vedlagt følger bestillingsskjema for skilt (bak husordensreglene). Kjøper må selv bestille skilt. Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11461796 2
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,43%
Restsaldo:	3 942 366,21
Innfrielsesdato:	01.08.2034
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208237314
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,50%
Restsaldo:	9 138 494,00
Innfrielsesdato:	30.10.2053
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 666,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto energi	774,00	
Renter og avdrag på fellesgjeld	1 985,00	
Felleskostnader	1 708,00	
Tv / Internett	199,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	405,-
Fradragsberettigede kostnader:	15 644,-
Annen formue:	6 703,-
Gjeld:	252 214,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11461796 2
Restsaldo:	74 860,12
Kapitalkostnader:	848,69

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208237314
Restsaldo:	169 779,35
Kapitalkostnader:	1 097,12

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 244 639,47,-, pr. dags dato.

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode

forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ali Sheikh Munir pr. e-post: ali.sheikh.munir@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/pantheftelser:
Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdipapir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdipapir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet hos forretningsfører.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Jon Fjellstad, e-post: toyenbygg2@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5258
AS TØYENBYGG II

Velkommen til årsmøte i AS TØYENBYGG II

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

Dato for årsmøtet:

29. april 2025 kl. 17:00, Møterommet i kjelleren i A-oppgangen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Loftutbygging for beboere som har leilighet under
7. Lys i boder
8. Rensk av balkonger og takrenner samt utbedring av situasjon
9. Bookingsystem for treningsrom
10. Fastsettelse av honorarer
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS TØYENBYGG II

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jacob Tønnesen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Gry Sundet foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. Årsregnskap 2024 - 5258 - AS Tøyenbygg Ii.pdf

Sak 6

Loftutbygging for beboere som har leilighet under

Forslag fremmet av:
Alexandra Maubant de Ita

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I Oslo kommune er det et overordnet mål om å gi plass til flere boliger gjennom en bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse. Det er flere borettslag rundt oss som har gjort det (for eksempel Ringgatens Byggeselskap II i Dælenenggata 11 eller i Ringgata 1-5). Vi bruker i dag loftet bare som bod og har vi rom oppe og nede som er ubrukt. Vi kan organisere en mer effektiv løsning i kjelleren og loftet som kan gi mulighet for de som bor i 4. etasje til å bygge opp i loftet.

Det er flere fordeler for alle til å bygge opp loftet:

- gi selskapet inntekter gjennom salg av loftsarealer og fremtidige felleskostnader
- gi beboere mulighet til å utvide leiligheten slik at de kan bli boende lenger
- gi bedre utnyttelse av fellesarealene (mer boder i kjelleren for eksempel)

Styrets innstilling

Et endelig vedtak om å gjennomføre må godkjennes på generalforsamling med 2/3 flertall.

Utredning gjort i 2015 (Bonum AS). Det ble da besluttet å ikke gjenomføre. Hensikten da var å etablere nye leiligheter. Ble anslått til å være potensiale for 400-450 kvm.

Utvikler Sequoia tok kontakt i 2023. De konkluderte med at arealene ikke egner seg for selvstendige enheter pga lav takhøyde, men at det kan bygges ut som tilleggsarelaer for toppleiligheter.

Innebærer byggetid og tap av bodplass, men kan gi inntekt fra salg til sameiet (som kan brukes til å betale ned fellesgjeld og dermed senke felleskostnadene noe). Sequoia anslo kvm-pris til 15 000-20 000 kr/kvm. Sammen med kvm-anslaget fra Bonum vil salg gi en inntekt på 6 til 9 millioner kroner, hvis hele arealet bygges ut. Til sammenligning har sameiet ca 13 millioner i gjeld, og ca 40% av felleskostnadene går til å dekke renter og avdrag. Mao kan felleskostnadene senkes med 18-28% etter gjennomføring. Dette er kun interessant å gjøre dersom stor andel av leilighetene i fjerde etasje ønsker å bygge opp på loftet. Et eventuelt salg til tredjepart vil kreve at det finnes kjøpere av arealet i blokka etter at tredjeparten er ferdig med arbeidet.

Styret er positive til at det dannes en prosjektgruppe som utforsker mulighetene, dersom det er stor interesse i sameiet for å selge arealer på loftet. Denne prosjektgruppa vil trenge en dedikert prosjektleder.

Forslag til vedtak

Gir mandat til styret til å gjennomføre en utredning så kan de undersøke mulighetene for å selge hele eller deler av loftet for utvidelse av leiligheter i øverste etasje. Jeg forslår at de danner prosjektgruppe "loftgruppe" til å støte styret underveis.

Vedlegg

2. Saksfremlegg_UtbyggingAvLoft.pdf
3. Seqoia_Råloft i Sofienberggata 54.pdf
4. Bonum AS_2015_Tilbud utvikling og kjøp av loft - AS Tøyenbygg II.pdf

---

Sak 7

Lys i boder

Forslag fremmet av:
Randi Nilsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Undersøke mulighet for/pris på å etablere en lyskilde i boder. Enten både på loft og i kjeller, evt. kun kjeller, hvor det er mørkest.

Styrets innstilling
Hvis tiltaket gjennomføres, foreslår styret og også oppgradere lys i fellesarealet samt installere bevegelsessensorer.

Forslag til vedtak

Innhente pristilbud på:

A) Lyskilde i bod på både loft og i kjeller

B) Lyskilde i bod i kjeller

Hvis styret anser kost som fornuftig og mulig å gjennomføre innen årets budsjett kan tiltak iverksettes.

Sak 8

Rensk av balkonger og takrenner samt utbedring av situasjon

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beboere har over flere år påpekt problemer med avrenningen fra balkongene. Avløpene går tette, og resultatet er at vannet renner ned langs fasaden. Da blir det stygge merker og potensielt også fuktskader. Det er vanskelig for beboere å renske avløpet på egenhånd, og nå har det tettet seg så mye at det kreves en koordinert innsats.

Se vedlagt bilde som viser hvordan det ser ut under plankegulvet. På dette bildet er det allerede renset en del, og det som er fjernet ligger i søppelsekken. Med andre ord ligger det et tjukt lag av gjørme under plankegulvet, sannsynligvis på alle balkonger.

Styret har hatt flere firmaer på befaring for å finne mulige løsninger. Av mulige løsninger har vi kommet frem til at det mest fornuftige akkurat nå er å foreta en skikkelig rensk av balkongene under tregulvet og få spylt avløpsrørene rene.

Firmaet som i sin tid satte opp balkongene, Balkongteam AS, har gitt tilbud på denne jobben. De vil komme med lift og gjøre jobben utenfra. Dette fordrer at alle rydder balkongene sine slik at det originale tregulvet er synlig og at plassbygde møbler fjernes helt.

Inkludert i jobben er:

- Skru opp innerste bord for å komme til med slange
- Vask av plater og rensk av renne
- Erstatte innerste bord med nytt bord. Dette vil skrus på med store skruehoder slik at beboere i fremtiden enkelt kan skru opp bordet og renske selv senere år.
- Lift
- Arbeidstid

Arbeidet inkluderer ikke komplettering av nedløpsdeler som mangler. Dette tas på timer og medgått materiell og faktureres den enkelte enhet.

Prisen er kr 2 990,- inkl. mva. per balkong.

Forslag til vedtak

Styret bestiller rensk og utbedring av balkong i henhold til tilbud. Kostnaden dekkes via ekstra innbetaling over felleskostnad eller direkte fakturering fra entreprenør.

Vedlegg

5. situasjonsbilde_tette balkonger.jpg

Sak 9

Bookingsystem for treningsrom

Forslag fremmet av:
Ferdinand Eide Rode

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ettersom vi har fått et så fint treningsrom, så er det jo hyggelig å bruke det. Men det er også kjedelig når man har tenkt seg en treningsøkt, og det er opptatt.

Foreslår derfor et bookingsystem på linje booking av bakgården, hvor hver enhet kan ha en booking av 1 time inne av gangen.

Styrets innstilling

Styret lar det være opp til årsmøtet å avgjøre denne saken, men spiller inn at årsmøtet godt kan diskutere hvor lange økter det skal være mulig å booke. Holder f.eks. 45 minutter?

Forslag til vedtak

Det vedtas at styret opprettet et bookingsystem for treningsrommet med følgende begrensning: hver enhet kan ha inne en booking på 1 time av gangen.

Sak 10

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til samme sum som i fjor, kr 80 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 80 000,-

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Jacob Tønnesen ble valgt som styreleder for ett år i 2024, og styrelederververvet er dermed på valg.
Emilie Mutch ble valgt som styremedlem i to år på forrige årsmøte, og sitter dermed ett år til.
Jon Fjellstad ble valgt til styremedlem for to år i 2023, og hans verv er dermed på valg.

Begge varamedlemmene (Ferdinand Rode og Lars Gjesvik) ble valgt for ett år i 2024, og begge vervene er dermed på valg.

Roller og kandidater

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

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

- Jon Fjellstad
- Solveig Tjetland

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Siden forrige årsmøte har styret ferdigstilt de store og dyre prosjektene etter flere år med store kostnader. Unntaket er ventilasjonsprosjektet, som dessverre ikke lot seg gjennomføre innenfor rammene vedtatt på forrige årsmøte.

Det har vært et hektisk år. Spesielt koordineringen som måtte til for å utbedre radiatorer og regulere inn varmeanlegget var tidkrevende. Dette arbeidet krevde også en del medvirkning fra alle beboere, og styret vil takke for godt samarbeid knyttet til nøkkelinnlevering og tilgang på leilighetene.

Under følger en oppsummering av arbeidet:

Varmeanlegget

- Alle radiatorer er nå termostatstyrte, som øker komfort og senker varmeforbruket
- Varmeanlegget er innregulert
- Det er blitt innført individuell måling av radiatorene og som et resultat, individuell avregning av fyringskostnader. Alle beboere vil få tilgang til app for å se sitt eget forbruk i sanntid.
- Det er blitt montert innreguleringsventiler der det manglet, og rør har blitt byttet ut der det var for små dimensjoner tidligere
- Data fra desember, januar og februar viser tydelig nedgang i forbruk på dager med sammenlignbar temperatur som tidligere år. Totalt er forbruket i vintermånedene (desember-februar) ned 26% sammenlignet med i fjor, men det har vært en mild vinter og dermed ikke direkte sammenlignbart.

Bakgårdsprosjektet

- Etter forsinkede leveranser i bakgårdsprosjektet kom vi til slutt til enighet med entreprenøren om kr. 200.000,- i rabatt, og vi har en skriftlig avtale om å få gjennomført gjenstående arbeid denne våren og forsommeren
- Naboblokka (Sofienberggata 56) gikk med på å bidra med hele kr. 733.000,- til prosjektet.

Annet

- Vi hentet inn tilbud på utbedring av ventilasjonsanlegg i henhold til årsmøtevedtak, dro på befaring på lignende anlegg og gjorde klart til gjennomføring. Da entreprenøren skulle sette i gang ble det dessverre oppdaget asbestholdig materiale i luftsjaktene. Det er ikke mulig å gjennomføre prosjektet innenfor rammene av årsmøtevedtaket, og alternativer til utbedring vil være *vesentlig* dyrere. Eventuell utbedring må foreslås og behandles på årsmøtet på nytt-
- Vi har forhandlet ned prisen på internett fra NextGentel, og alle beboere har fått nye og moderne trådløse routere.
- Inspeksjon av avløp er gjennomført, uten funn av utbedringsbehov.
- Styrkerommet er oppgradert i henhold til årsmøtevedtak
- Robotgressklipper er på plass
- Vi har hatt flere firmaer inne på befaring for rensk av balkonger og takrenner. Se egen sak på årsmøtet.

Det gjenstår som nevnt noe arbeid i bakgården (blant annet beising av sykkelskur og noe beplantning). Forhåpentligvis overholder entreprenøren avtalen slik at alt er klart til sommersesongen.

Styret har avholdt månedlige møter. Det ble avholdt både vår- og høstdugnad med godt oppmøte.

På grunn av vedvarende høye renter og økt gjeld etter prosjektene, samt høye fyringskostnader og økte kommunale avgifter, måtte vi sette opp felleskostnaden ca. 10% fra og med nyttår, to år etter økning 01.01.2023. Sameiet har likevel ikke spesielt høye felleskostnader sammenlignet med andre sameier. Det ser ut til at kostnadene har stabilisert seg noe, og det ligger p.t. ikke an til ny økning neste år.

Det er positivt for sameiet at det fra politisk hold er bestemt at en eventuell innføring av «Norgespris» på strøm også vil gjelde fjernvarme. Dette vil kunne bidra til å senke fyringskostnadene. Videre blir det spennende å følge med på rentebeslutningene i Norges bank fremover. Eventuell senking av rentene vil slå ut positivt for sameiets økonomi.

Det siste året er det oppnådd svært gode priser ved salg av enheter i sameiet, og det bygger videre på trenden fra tidligere år. Dette viser at blokka anses som attraktiv og at området blir mer og mer populært. Jeg tror et velholdt sameie bidrar til å gjøre leilighetene attraktive, og at investeringer i utbedring og vedlikehold gir god finansiell avkastning i tillegg til økt trivsel.

Takk til alle for samarbeidet i året som har gått, og spesielt takk til styremedlemmene Jon og Emilie for innsatsen. Takk også til hagegruppa som forbedrer og tar vare på det grønne. Selv planlegger jeg å flytte ut av sentrum, og må derfor gi meg etter tre år i styret. Styrelederververvet er dermed ledig. Jeg håper noen er villige til å ta over jobben og bidra til at vårt flotte sameie forblir velholdt og veldrevet.

Med vennlig hilsen,
Jacob Emil Tønnesen
På vegne av styret

AS TØYENBYGG II
ORG.NR. 935 452 120, KUNDENR. 5258

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 733 092	2 734 596	2 731 000	2 998 620
Innbetalinger		0	43 324	0	0
Andre inntekter	3	925 585	440	178 000	178 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 658 677**	**2 778 360**	**2 909 000**	**3 176 620**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-230 586	-87 621	-266 500	-267 000
Styrehonorar	5	-80 000	-60 000	-60 000	-80 000
Avskrivninger	15	-3 011	0	-7 000	-7 000
Revisjonshonorar	6	-9 747	-13 185	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-100 048	-95 145	-100 000	-105 000
Konsulenthonorar	7	-7 584	-120 531	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 089 494	-4 274 456	-35 000	-35 000
Forsikringer		-156 053	-130 162	-137 000	-172 000
Kommunale avgifter	9	-403 702	-344 105	-405 000	-457 000
Energi/fyring	10	-582 825	-775 633	-540 000	-540 000
TV-anlegg/bredbånd		-179 291	-172 520	-190 000	-114 624
Andre driftskostnader	11	-152 783	-118 906	-93 000	-96 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 995 124**	**-6 192 264**	**-1 861 500**	**-1 902 624**
DRIFTSRESULTAT		**663 553**	**-3 413 904**	**1 047 500**	**1 273 996**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	21 512	17 779	0	0
Finanskostnader	13	-831 214	-505 149	-845 000	-819 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-809 702**	**-487 370**	**-845 000**	**-819 000**
ÅRSRESULTAT		**-146 148**	**-3 901 274**	**202 500**	**454 996**
Overføringer:					
Udekket tap		-146 148	-3 901 275		

AS TØYENBYGG II
ORG.NR. 935 452 120, KUNDENR. 5258

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	298 099	301 110
Tomt		970 031	970 031
Andre varige driftsmidler	15	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 268 131**	**1 271 142**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 792	16 420
Forskuddsbetalte kostnader		64 281	83 786
Andre kortsiktige fordringer	16	-1 841	0
Driftskonto OBOS-banken		97 574	1 288 685
Skattetrekkskonto OBOS-banken		11 387	14 880
Sparekonto OBOS-banken		524 631	506 331
SUM OMLØPSMIDLER		**704 825**	**1 910 103**
SUM EIENDELER		**1 972 956**	**3 181 245**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital		106 132	106 132
Udekket tap	17	-11 973 837	-11 827 689
SUM EGENKAPITAL		**-11 867 705**	**-11 721 557**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	13 401 263	13 848 547
Borettsinnskudd	19	70 750	70 750
SUM LANGSIKTIG GJELD		**13 472 013**	**13 919 297**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		59 333	43 303
Leverandørgjeld		253 621	825 496
Skyldige offentlige avgifter	20	18 010	23 519
Påløpte renter		19 994	69 508
Annen kortsiktig gjeld	21	17 689	21 680
SUM KORTSIKTIG GJELD		**368 647**	**983 505**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 972 956**	**3 181 245**

Pantstillelse	22	19 300 000	19 300 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.03.2025
Styret i AS Tøyenbygg II

Jacob Emil Tønnesen /s/ Emilie Johanne Mutch /s/ Jon Fjellstad /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 944 877
Renter og avdrag	601 001
TV/Internett	180 550
Eiendomsskatt 1.kvartal	6 664
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 733 092**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Vidrefakturert kostnader AS Tøyenbygg II	15 264
Vidrefakturert kostnader Sofienberggata 56 Sameie	809 311
Tilskudd sykkelskur	100 000
Låneavtale utskriftning radiator	870
Opprydninger reskontro	140
SUM ANDRE INNTEKTER	**925 585**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-173 421
Påløpte feriepenger	-17 689
Arbeidsgiveravgift	-38 226
Yrkesskadeforsikring	-1 250
SUM PERSONALKOSTNADER	**-230 586**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 80 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 747.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 668
Andre konsulenthonorarer	-3 916
SUM KONSULENTHONORAR	**-7 584**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-369 016
Drift/vedlikehold VVS	-250 261
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-393 370
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 819
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-36 759
Kostnader leiligheter, lokaler	-30 149
Kostnader dugnader	-3 119
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 089 494**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-6 667
Vann- og avløpsavgift	-262 533
Renovasjonsavgift	-134 502
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-403 702**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-23 635
Fjernvarme	-559 190
SUM ENERGI / FYRING	**-582 825**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-14 024
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 358
Annet driftsmateriale	-10 797
Vaktmestertjenester	-4 365
Renhold ved firmaer	-68 897
Andre fremmede tjenester	-22 913
Trykksaker	-401
Andre kontorkostnader	-2 370
Porto	-1 400
Bank- og kortgebyr	-3 222
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-2 035
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-152 783**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	21 253
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	249
Andre renteinntekter	10
SUM FINANSINNTEKTER	**21 512**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-831 180
Renter på leverandørgjeld	-34
SUM FINANSKOSTNADER	**-831 214**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	298 099
SUM BYGNINGER	**298 099**

Tomten ble kjøpt i 1991.
Gnr.229/bnr.138

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2016	34 918	
Avskrevet tidligere	-34 917	
		1
Bygg		
Tilgang 1939	301 110	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-3 011	
		298 099
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**298 100**

SUM AVSKRIVNING VARIGE DRIFTSMIDLER	**3 011**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	-1 841
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**-1 841**

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.
Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 0,90 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2004	-9 900 000	
Nedbetalt tidligere	5 367 323	
Nedbetalt i år	339 443	
		-4 193 234
Obos-Banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,70 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-9 322 979	
Nedbetalt tidligere	7 109	
Nedbetalt i år	107 841	
		-9 208 029
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-13 401 263**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Saldo 1.1	-70 750
SUM BORETTSINNSKUDD	**-70 750**

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-11 387
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 623
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-18 010**

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-17 689
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-17 689**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	70 750
Pantelån	13 401 263
TOTALT	**13 472 013**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	298 099
Tomt	970 031
TOTALT	**1 268 130**

AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr	106 132
fordelt på 52 aksjer à kr 2041.	
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere	106 132

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Tøyenbygg II AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Tøyenbygg II AS.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap for 2024 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: GVWJQ-5JUN7-6YRMN-01CXO-SZU2Z-KNO9H

Vedlegg 1 13 av 32 Årsregnskap 2024 - 5258 - AS Tøyenbygg II.pdf

sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Andre forhold

Uavhengig av vår konklusjon ovenfor, ønsker vi å presisere at borettsinnskuddet på kr 70 750,- ikke er tinglyst iht til borettslagsloven § 2-11. Vår konklusjon er ikke modifisert som følge av dette forholdet.

BDO AS

Sven Mozart
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GWWJQ-5JUN7-6YRMN-01CXO-SZU2Z-KNO9H

Vedlegg 1 ESO av 82 Årsregnskap 2024 - 5258 - AS Tøyenbygg II.pdf

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."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-01 10:55:33 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: GWWJQ-5JUN7-6YRMN-01CXO-SZU2Z-KNO9H

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.

Salg av loftsarealer til utvidelse av leiligheter i øverste etasje

Saksfremlegg til ekstraordinær generalforsamling 11.11.2019
Vedtatt i styret 21.10.2019

Saksfremlegget, takstene og tegningene fra arkitekten ligger også på aksjeselskapets nettside ringgaten2.no.

Styret oppfordrer de som vil fremme endringsforslag til innholdet i kapittel 9, om å levere dette til styret ved Mai B. Amundsen (mai.amundsen@gmail.com) senest 4. november.

Innhold

Kapittel 1: Innledning 2

Kapittel 2: Saksgang 3
Kapittel 2.1: Loftgruppens og styrets arbeider 3
Kapittel 2.2: Ekstraordinær generalforsamling og informasjonsmøte 3

Kapittel 3: Mulighetsstudien 4
Kapittel 3.1: Hva har blitt utredet? 4
Kapittel 3.2: Arealberegning 5
Kapittel 3.3: Fordeling av boder i fellesareal 5
Kapittel 3.4: Andres erfaringer 6
Kapittel 3.5: Utbyggernes mulighet til å velge løsninger - avtale mellom aksjeselskapet og hver utbygger 6
Kapittel 3.6: Brannvarsling 6

Kapittel 4: Økonomi 7
Kapittel 4.1: Kostnader ved utbygging 7
Kapittel 4.2: Salgspris for loftsarealene 7
Kapittel 4.2.1: Inntekter fra salg ved delvis utbygging 9
Kapittel 4.3: Felleskostnader for loftsarealene 9
Kapittel 4.3.1: Inntekter fra felleskostnader 11
Kapittel 4.4: Kostnader knyttet til takprosjektet 11
Kapittel 4.5: Utgifter for aksjeselskapet 13

Kapittel 5: Valg av hvem som får bygge ut 13

Kapittel 6: Fremdrift i utbyggingen 14

Kapittel 7: Videre prosess 15

Kapittel 8: Senere utbygging 15

Kapittel 9: Forslag til behandling 16

Kapittel 10: Vedlegg 18
Vedlegg 1 - Saksfremlegg og vedtak om loftsutredning fra generalforsamlingen i 2019 18
Vedlegg 2 - Mulighetsstudie av HGZ Arkitektur AS 18
Vedlegg 3 - Takst og beregninger fra BER 18

Kapittel 1: Innledning

I Oslo kommune er det et overordnet mål om å gi plass til flere boliger gjennom en bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse.[1] Mulighetene for å selge loftsarealene har vært oppe til diskusjon på flere generalforsamlinger de siste 15 årene. Loftsutbygging ble behandlet på ordinær generalforsamling i 2019 og på beboermøter i 2018 og 2019. Muligheten for å utrede salg av fellesareal ble også tatt opp på generalforsamlingen i 2017, men ble da nedstemt. Styret har også blitt kontaktet av utbyggere som ønsker å kjøpe hele loftet for å bygge selvstendige leiligheter.

På tross av at dette har vært oppe til diskusjon flere ganger før, var det først på årets generalforsamling at styret fikk mandat til å gjennomføre en utredning. Styrets oppgave har vært å undersøke mulighetene for å selge hele eller deler av loftet for utvidelse av leiligheter i øverste etasje. Dette dokumentet er resultatet av denne utredningen. Forslaget legger stor vekt på å balansere interessene til både dem som kan bygge ut og andre beboere i selskapet.

Det er allerede vedtatt at taket skal restaureres, og styret har fått mandat til å ta opp et lån på inntil kr 10 000 000 for å gjennomføre dette prosjektet. Takprosjektet vil være en betydelig utgift for selskapet. Et eventuelt salg av loftsarealer vil gi inntekter for selskapet, både når arealet selges, og i form av økte årlige inntekter fra økte felleskostnader. Disse inntektene kan bidra til at selskapet kan gjennomføre takprosjektet uten å ta opp like mye lån. Kapittel 4 om økonomi belyser dette nærmere. Dersom loftsutbyggingen blir vedtatt, er det fornuftig å samkjøre prosjektene i størst mulig grad.

Utgangspunktet for beregning av salgspris for loftsarealene er at utbyggingen skal være et økonomisk fornuftig prosjekt for dem som bygger ut, samtidig som selskapet får utnyttet den økonomiske verdien av loftene.

Loftsgruppen har identifisert følgende målsettinger med en utbygging

- gi selskapet inntekter gjennom salg av loftsarealer og fremtidige felleskostnader
- gi beboere mulighet til å utvide leiligheten slik at de kan bli boende lenger
- gi bedre utnyttelse av fellesarealene

Vi ber om at alle setter seg grundig inn i saken. Dersom du ikke har mulighet til å delta på generalforsamlingen, oppfordrer vi til at du finner en nabo eller bekjent som kan delta med din fullmakt.

[1] Oslo kommune, Loftsveileder, utgitt av Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten.

Kapittel 2: Saksgang

Kapittel 2.1: Loftgruppens og styrets arbeider

Høsten 2018 mottok styret spørsmål om mulighetene for loftsutbygging fra noen beboere som har leilighet direkte under loft. Styret foreslo at de dannet en prosjektgruppe for å undersøke mulighetene for utbygging nærmere, med et mål om å presentere funnene på generalforsamlingen i mai 2019. Gruppen gjorde forundersøkelser med Byantikvaren, og har forhørt seg med personer som behandler søknader om loftsutbygging i Plan- og bygningsetaten. De leide også inn en arkitekt og en takstmann som har levert henholdsvis en mulighetsstudie og en verdivurdering for selskapet.

Frem til generalforsamlingen 2019 bestod gruppen av:

Astrid Sollie Skårdalsmo, Dælenenggata 11 E, 4. etasje (styremedlem frem til mai 2019)
Halvor Rønning, Dælenenggata 11 B, 4. etasje
Marianne Stave, Christian Michelsens gate 10, 4. etasje

På generalforsamlingen 2019 ble det vedtatt at styret skulle utrede muligheten for at beboere som har leilighet under loft kan bygge ut tilstøtende loft. Styret fikk i tillegg mandat til å utrede full utbygging (se vedlegg 1). Styret skulle ha avklart rammene for utbyggingen innen september 2019.

Etter generalforsamlingen har arbeidsgruppen i styret (heretter kalt loftsgruppen) bestått av:

Mai J. B. Amundsen, Dælenenggata 11 B, 3. etasje (styreleder)
Eirik Bergheim, Dælenenggata 11 D, 4. etasje (styremedlem)

Loftsgruppen har innhentet erfaringer og dokumenter fra andre gårder som har gjort liknende loftsutbygginger. Loftsgruppen har innhentet verdivurdering fra BER Bygg og Eiendomsrevisjon AS. Arkitekt Marianne Bruvoll har, ved sitt firma Bruvoll Arkitektur AS, laget en skisse som en del av en mulighetsstudie som arkitekt Jens Kallekleiv ved HGZ Arkitektur AS har fullført (se vedlegg 2). Fordi det ble nødvendig å finne en ny arkitekt i fellesferien, har utredningen blitt noe forsinket.

Selskapets forretningsfører i OBOS, Siren Skallist, har også bistått i prosessen.

Kapittel 2.2: Ekstraordinær generalforsamling og informasjonsmøte

Denne saken krever minst to tredjedels flertall på den ekstraordinære generalforsamlingen. Om senere vedtak for eventuelle nye runder med utbygging, se kapittel 8.

Informasjonsmøte før ekstraordinær generalforsamling
Det blir avholdt et informasjonsmøte lørdag 2. november kl 14.00 på D20 Sykkelhub. Dette er et tilbud til dem som har spørsmål de vil ha klarhet i før den ekstraordinære generalforsamlingen. Her vil loftsgruppen og arkitekten være tilstede. Formatet blir som på beboermøter, der temaene som blir diskutert bestemmes av dem som deltar.

Kapittel 3: Mulighetsstudien

Prosjektet anses av takstmannen å være av mindre kompleks art, uten spesielle utfordringer knyttet til byggeplassen. Flere fagpersoner vi har snakket med har vektlagt fordelene med å gjennomføre en loftsutbygging samtidig med at taket restaureres. Dette er på grunn av blant annet adkomstmuligheter, etterisolering, skjæring av vinduer og tetting rundt disse. Det er også lettere å sørge for at ventilasjonen under taket og rundt vinduene blir gjort riktig.

Kapittel 3.1: Hva har blitt utredet?

Full utbygging
Utbygging av loftene vil kreve at samtlige leiligheter i selskapet må tilfredsstille kravet til bodareal i henhold til den byggtekniske forskriften TEK17: *"(...) Boenheten skal ha oppbevaringsplass eller bod på minimum 5,0 m^2 BRA for sykler, sportsutstyr, barnevogner og lignende."*.

Mulighetsstudien viser at ved å bygge ut hele loftet vil vi ikke kunne opprettholde dagens antall boder og bodstørrelse for aksjonærene. Med dette forslaget vil beboere kun få beholde bruksrett til en bod i kjelleren. Loftsgruppen har derfor undersøkt hvorvidt bodene i kjelleren er på 5 m² eller mer for å dekke kravet i TEK17. Det er de ikke. De fleste kjellerboder i selskapet er mellom 3 m² og 4 m². Loftsgruppen har derfor konkludert at full utbygging ikke er et reelt alternativ, og det vil kun stemmes over forslaget om delvis utbygging.

Delvis utbygging
Dette forslaget går ut på at det åpnes for at halvparten av loftsarealene selges, slik at én leilighet per oppgang får mulighet til å bygge ut. I oppgangene med tre leiligheter i øverste etasje kan man åpne for at enten den største, eller en eller begge de to minste leilighetene får bygge ut. I dette forslaget er det lagt til grunn at arealet som ikke bygges ut blir brukt til boder, og at disse bygges om for å bruke plassen mer effektivt.

Mulighetsstudien viser at ved å bygge ut deler av loftet, vil vi kunne opprettholde dagens bodareal og antall. Loftsgruppen foreslår videre at de som bygger ut lager en innvendig bod i sin leilighet i stedet for å disponere loftsbod i fellesarealet. For å tilfredsstille kravet om 5 m² bodareal totalt, må de som bygger ut inkludere 2 m² bod i leiligheten sin. Dette arealet blir trukket fra i utregningen av arealet utbyggeren betaler for (mer om dette i kapittel 3.3.1). En slik løsning vil gjøre det lettere å tilby bodareal på loftet til alle som ønsker dette. De som bygger ut vil fortsatt ha en bod i kjelleren.

Med dette forslaget blir det nødvendig å flytte noen boder fra loftet til kjelleren. De som ønsker det kan velge å ha to boder i kjelleren i stedet for én på loftet og én i kjelleren. Loftsgruppen har gjennomført en uformell undersøkelse i tre oppganger som viser at det er flere som kunne tenke seg to boder i kjelleren. Derfor virker det som dette kan gå opp, basert på tilbakemeldingen.

Kapittel 3.2: Arealberegning

Det finnes mange måter å dele opp loftet på. Dette dokumentet, og mulighetsstudien utført av HGZ Arkitektur AS, har lagt til grunn at leilighetene bygges ut i loftsarealet loddrett ovenfor, slik at leilighetene blir like store i gulvareal i begge etasjer. Dette gjør brann- og lydskiller enklere å utføre. Bruksareal (BRA) brukes for å beregne arealet utbygger skal betale for.

I de oppgangene der det er tre leiligheter i øverste etasje (CM12 og 11D), kan andre løsninger vurderes dersom de to minste leilighetene ønsker å bygge ut. Dersom disse beboerne ønsker å fordele loftsarealet mellom seg på en annen måte, kan det gis tillatelse til det. Utbyggerne må da lage et felles forslag som tilfredsstiller myndighetskravene, og som ellers er i henhold til bestemmelsene i generalforsamlingens vedtak.

Det er kun én leilighet hvor det er umulig å bygge ut på grunn av takets utforming. Dette er den østligste leiligheten i Christian Michelsens gate 14 (H0401).

Som følge av en eventuell utbygging, blir det lite plass igjen til å tørke klær i fellesarealene. Dette gjelder også i kjellerne, der nye boder må bygges ved siden av vaskeriene. Ettersom det er få som tørker klær i fellesarealene, har loftsgruppen vurdert at dette er akseptabelt. Selskapet har investert i gode tørketromler på fellesvaskeriene. Det er også plass til et enkelt tørkestativ i de fleste vaskerier. Der det ikke er plass til tørkestativ, kan styret vurdere å sette opp snorer under taket slik at det er mulig å tørke ting som ikke kan tørkes i tørketrommelen.

Kapittel 3.3: Fordeling av boder i fellesareal

Når vi har oversikt over hvor mange som ønsker å bygge ut, foreslår loftsgruppen følgende fremgangsmåte. Styret gis mandat til å fordele bodarealer. Beboerne i hver oppgang får en frist for å melde i fra om ønsket plassering av boder (kun kjeller, eller kjeller og loft). Det er i utgangspunktet ikke tenkt at kjellerbodene skal bygges om. Det må bygges noen nye boder i kjellerne, men disse kan stå klare innen bygging på loftet begynner, slik at de som ønsker to boder i kjelleren kan flytte ting ned.

På loftet er arealet dårlig utnyttet, så der er det tenkt at dagens boder kan utvides/bygges om slik at de blir større. Styret vil gjøre sitt beste for å organisere prosessen slik at den blir smidig for alle beboere. Beboere må regne med at det blir noe arbeid knyttet til flytting av eiendeler fra eksisterende boder.

Kapittel 3.4: Andres erfaringer

Loftsgruppen har innhentet dokumenter fra flere loftsutbygginger i andre borettslag i Oslo. Vi har også snakket med styret som forestod en tilsvarende loftsutbygging i IIa Kvartal IIA. De har dokumentert erfaringen sin grundig, og vi har fått kopi av oppsummeringen de leverte til sin generalforsamling i etterkant.

Flere av våre naboselskaper er også i ferd med å utrede mulighetene for salg av loftsareal. Loftsgruppen har derfor hatt møter med loftsgruppene i Ringgatens Byggeselskap III AS og i Dæhlenengen Byggeselskap AS som ligger mellom Fjellgata og Stockholmsgata. Vårt selskap er først ute med å ha saken oppe til behandling på en generalforsamling.

Kapittel 3.5: Utbyggernes mulighet til å velge løsninger - avtale mellom aksjeselskapet og hver utbygger

Loftsgruppen foreslår at de som ønsker å bygge ut må inngå en avtale med selskapet der de aksepterer å følge alt av offentlig regelverk og vedtak, selskapets retningslinjer for utbygging, bruk av én hovedentreprenør med ansvarsrett, samt styrets uavhengige kontroll gjennom hele byggeperioden. Hvilke funksjoner hver enkelt utbygger vil bruke det nye arealet til (soverom, stue, bad osv.), bestemmer de selv. Våtrom i loftsareal vil sannsynligvis kreve at det legges forsterkninger i gulvet. Utforming av leiligheten bestemmes av utbyggeren innenfor de rammene generalforsamlingen og styret setter.

Hver enkelt utbygger må besørge presise tegninger som dokumenterer oppfyllelse av myndighetskrav. Tegningene vedlagt dette dokumentet er kun å betrakte som skisser.

Hvis utbyggeren ønsker å flytte eller rive vegger i den eksisterende leiligheten, så må dette søkes om og behandles av styret i tråd med selskapets vedtekter.

Styret skal ha kopier av all korrespondanse (brev, tegninger, etc) mellom utbyggeren og alle offentlige myndigheter, for eksempel Plan- og bygningsetaten. Ferdigattest sendes styret etter avsluttet prosjekt.

Kapittel 3.6: Brannvarsling

Utbyggingen vil kreve en ny røykdetektor i loftsdelen av hver leilighet. Prisen er anslått til å være omtrent kr 12 500 per utvidede leilighet. Prisen inkluderer både detektoren og omprogrammering av systemet. Kostnadene for dette dekkes av utbyggeren, men styret velger hvilket firma som skal gjøre jobben. Prisen er hentet fra ENS AS som monterte systemet og som utfører de årlige kontrollene.

Kapittel 4: Økonomi

Kapittel 4.1: Kostnader ved utbygging

BER har anslått at byggekostnadene er omtrent kr 49 600 per m² ved utbygging av loftene (fra side 9 i rapporten vedlegg 3). Dermed er stipulert byggekostnad for en utvidelse på 25 m² BRA kr 1 240 000.

Utbygger skal dekke alle kostnader ved utbyggingen, inkludert gebyrer ved godkjennelse fra myndigheter, prosjektering og tegning, rigg og drift, rydding av fellesarealer og lignende.

Loftsgruppen finner det naturlig at selskapet står for kostnadene knyttet til takprosjektet, uavhengig av om loftsutbyggingen blir noe av eller ikke. Dersom utbyggingen skjer samtidig som takprosjektet, vil utbyggeren også spare en del kostnader knyttet til rigg og drift, ettersom stillaset allerede er på plass.

Dersom forslaget blir vedtatt, vil styret undersøke hva det vil koste å etterisolere den delen av loftet som forblir fellesareal. Fordelen med å etterisolere hele loftet ved delvis utbygging er mindre varmetap og derfor mindre istappdannelse om vinteren.

Kapittel 4.2: Salgspris for loftsarealene

I forbindelse med utredningen har loftsgruppen hentet inn takst fra BER AS. Markedsverdien BER har kommet frem til er kr 18 850 per kvadratmeter BRA. Dette er dersom arealet selges med formål om å utvide eksisterende leiligheter. BER har gjennomført en grundig beregning av hvordan markedsprisen påvirker avkastningen for utbygger (hele denne kan leses på side 9-10 i rapporten som ligger i vedlegg 3).

Konklusjonen er følgende:

> Normal direkteavkastning for utviklingsprosjekter i Oslo og omegn er beliggende i nivå 10-18 %. Direkteavkastningen som er beregnet over, beregnet til 14,7 %, er således i øvre del av dette intervallet.

Kjøpsprisen må settes slik at det blir fornuftig økonomi i utbyggingen for dem som kan bygge ut, slik at noen velger å gjøre dette. Ut i fra beregningene til BER er det god økonomi i å selge loftet til en kvadratmeterpris på kr 18 850.

Loftsgruppen har sett på hva som er vanlig praksis i andre borettslag som har gjennomført tilsvarende utbygginger.

- I IIa Kvartal IIA valgte styret å sette salgspris til halvparten av den høyeste taksten de fikk. De tilbød da en salgspris på kr 9 000 per kvadratmeter BRA (dette var i 2015). De ga ingen argumentasjon for hvorfor dette ble gjort, annet enn at en av to takstmenn involvert anbefalte dette.
- Torshov kvartal 13 vedtok i 2017 en modell der kvadratmeterprisen økte med arealet. For areal mellom 21 og 30 m² lå prisen på kr 16 000 per m².

- Borettslaget Theresesgt. 11 solgte sine loftsarealer til beboere med leilighet under loft til kr 17 760 per m² i 2018. Gjennomsnittlig markedspris for boliger på Bislett er høyere enn på Grünerløkka.

Taksten selskapet har fått på kr 18 850 er høyere enn samtlige eksempler loftsgruppen har funnet. En salgspris på kr 16 965 per m² som er 10 % lavere enn anbefalingen fra BER, virker fornuftig både med tanke på direkteavkastning for utbyggeren og gevinst for selskapet som helhet. Det er også sammenlignbart med salgsprisen i andre borettslag de siste to årene. Dersom vi tar utgangspunkt i en salgssum på kr 16 965 per m², blir direkteavkastningen etter BERs beregninger litt over 15 %.

Loftsgruppen har gjort et regnestykke tilsvarende den fra BER som tar for seg fire ulike oppganger og kommet frem til lignende tall. Om direkteavkastningen ligger et sted mellom 15 og 16.6 %, så ligger den i det øvre sjiktet av det som er normalt for slike prosjekter i Oslo.

Under følger et regnestykke basert på tallene for utvalgte leiligheter med utbyggingsmulighet i selskapet. Dette er kun ment som eksempler, og faktiske beløp vil avvike.

Krogsveens oversikt for markedspris på leiligheter på Grünerløkka (79 452 kr/m², oktober 2019) er benyttet til å finne markedspris for de nye mulige loftsarealene.

Dersom forslaget vedtas, anbefaler loftsgruppen at de som er interessert i å bygge ut innhenter sin egen verdivurdering som tar for seg den leiligheten spesifikt. Byggekostnadene nedenfor er hentet fra rapporten til BER, men også disse kan variere, særlig hvis utbyggeren ønsker å gjøre noe av jobben selv.

Byggekostnader per kvm BRA [kr]	49 600
+ Kjøpspris per kvm BRA [kr]	16 965
= Kostnad for utbygger per kvm BRA [kr]	66 565

Utvalg av leiligheter i oppgangene:	11A	11D	CM12
Ca. økt bruksareal [kvm] på leiligheten som bygges ut	26,5	16,5	27,2
Beregnet verdistigning som følge av utbygging [kr]	2 105 478	1 310 958	2 161 094
- Markedsføringskostnader (2% avr.)	42 110	26 219	43 222
- Sum investert kapital [kr] (Byggekostnader + kjøpspris)	1 763 973	1 098 323	1 810 568
= Risiko/gevinst til utbygger [kr]	299 396	186 416	307 305
Direkteavkastning utbygger	*16,6 %*	*16,6 %*	*16,6 %*

I disse beregningene er samme markedsverdi per kvadratmeter lagt til grunn før og etter utbyggingen. Større leiligheter har normalt lavere markedsverdi per kvadratmeter, og loftsleiligheter har normalt høyere markedsverdi per kvadratmeter. Totalt sett vurderes derfor antagelsen om konstant markedsverdi per kvadratmeter som god nok.

Fratrekk for 2 m² bodareal er ikke inkludert i *Sum investert kapital*. Eventuelle tillegg for utbyggeren, som brannvarsling og eventuell oppgradering av elektrisk anlegg, er heller ikke inkludert.

Kapittel 4.2.1: Inntekter fra salg ved delvis utbygging

Tar man utgangspunkt i mulighetsstudien i vedlegg 2, er maksimumsarealet som kan bygges ut 402,6 kvadratmeter (hvis alt bygges ut). Ved delvis utbygging kan vi ta utgangspunkt i at halvparten av dette arealet kan selges. Vi bruker derfor 201 kvadratmeter som et estimat på det arealet som kan bygges ut dersom dette forslaget blir vedtatt.

For å beregne hvor mye selskapet kan tjene på salg av loftsarealer, må vi også trekke fra bodarealet som bygges inn i leilighetene (2 m² per leilighet). Dersom begge de to minste leilighetene i CM12 og 11D bygger ut, må vi trekke fra ytterligere 4 m². For enkelhets skyld bruker vi eksempelet med én leilighet per oppgang som får bygge ut, altså åtte leiligheter.

Maksimumsarealet som kan selges: 201 m² - (8 x 2 m² bodareal) = 185 m²

Maksimumsinntekten fra salg av arealer: 185 m² x 16 965 kr/m² = kr 3 138 525

Det er urealistisk å anta at alle de som kan vil velge å bygge dersom forslaget om delvis utbygging går igjennom. Hvis fem av åtte som kan bygge ut velger å gjøre dette, for eksempel én per oppgang i Dælenenggata 11 A-E, så utgjør dette 115 m² salgbart areal (125 m² minus 10 m² som går til bodareal). Da ligger inntekten fra salg av areal på nærmere kr 1 951 000.

115 m² x 16 965 kr/m² = kr 1 950 975

Loftsgruppen har involvert noen av de som er interessert i å bygge ut i denne prosessen for å prøve å sikre at salgsprisen settes på riktig nivå og for å få tilbakemeldinger på om betingelsene for øvrig legger opp til at dette blir attraktivt å gjennomføre. Derfor virker det sannsynlig at noen vil velge å bygge ut dersom saken blir vedtatt.

Kapittel 4.3: Felleskostnader for loftsarealene

Felleskostnadene i selskapet fordeles etter en fordelingsnøkkel som stammer fra byggeåret 1933. Areal er ikke den eneste bestemmende faktoren i hvordan felleskostnadene fordeles. Akkurat hva som ligger til grunn er dessverre ikke noe styret har kjennskap til.

Når vi deler dagens felleskostnader på arealet i leilighetene i øverste etasje, er det ikke store variasjoner i felleskostnadene per kvadratmeter. Leilighetene i øverste etasje betaler mellom kr 57 og kr 63 i felleskostnader per kvadratmeter i dag. Det er naturlig at dagens fordelingsnøkkel benyttes for å bestemme nye felleskostnader for leiligheter som bygger ut og får større areal. Satsen bestemmes av den eksisterende fordelingsnøkkelen.

Antall aksjer bør også økes etter samme fordelingsprinsipp og loftsgruppen foreslår at generalforsamlingen gir styret emisjonsfullmakt til forhøyelse av aksjekapitalen. I henhold til aksjelovens § 10-14 må det i en slik fullmakt settes en øvre ramme for antall aksjer kapitalen til selskapet skal økes med. Loftsgruppen har regnet ut hvor mange aksjer som må tegnes dersom de leilighetene som kan kjøpe størst areal i hver oppgang gjør dette. Denne beregningen viser at kapitalforhøyelsen vil gjelde tegning av inntil 104 nye aksjer.

Under følger en tabell som viser hvor mye felleskostnadene øker per leilighet som kan bygge ut, økt antall aksjer, og nye felleskostnader sammenlagt. Tallene for arealet som kan bygges er basert på mulighetsstudien fra arkitekten og det største arealet hver leilighet kan bygge ut. Disse tallene kan justere seg noe etter endelig oppmåling av det nye arealet på loftet. De øvrige tallene er basert på videreføring av dagens fordelingsnøkkel for aksjer og felleskostnader.

Kolonnen totale felleskostnader inkluderer innbetaling til vedlikeholdsfondet og Internett som ikke er medregnet i kolonnene felleskostnader i dag og økning. Fratrekket for 2 m² innvendig bod er ikke tatt med i tabellen under.

Leiligheter i Dælenenggata 11:

Oppgang	Leilighet	Areal som kan bygges	Felleskostnader i dag	Økning	Totale felleskostnader	Dagens aksjer	Økt antall aksjer
D 11 A	H0401	26,5 m²	kr 3176	kr 1530	kr 5304	23	11
D 11 A	H0402	22,9 m²	kr 3176	kr 1322	kr 5096	23	10
D 11 B	H0401	25 m²	kr 3190	kr 1450	kr 5240	26	12
D 11 B	H0402	25,3 m²	kr 3176	kr 1461	kr 5235	26	12
D 11 C	H0401	25 m²	kr 3152	kr 1433	kr 5181	26	12
D 11 C	H0402	25,3 m²	kr 3152	kr 1450	kr 5198	26	12
D 11 D	H0401	16,5 m²	kr 2651	kr 972	kr 4160	17	6
D 11 D	H0402	21 m²	kr 3131	kr 1315	kr 5039	23	10
D 11 D	H0403	24,5 m²	kr 3152	kr 1404	kr 5152	26	12
D 11 E	H0401	24,7 m²	kr 3176	kr 1426	kr 5200	26	12
D 11 E	H0402	25 m²	kr 3176	kr 1444	kr 5218	26	12

Leiligheter i Christian Michelsens gate:

Oppgang	Leilighet	Areal som kan bygges	Felleskostnader i dag	Økning	Totale felleskostnader	Dagens aksjer	Økt antall aksjer
CM10	H0401	25 m²	kr 3411	kr 1550	kr 5587	28	13
CM10	H0402	25 m²	kr 3411	kr 1550	kr 5587	28	13
CM12	H0401	27,2 m²	kr 3131	kr 1548	kr 5272	23	11
CM12	H0402	20,9 m²	kr 2609	kr 1212	kr 4353	17	8
CM12	H0403	17,8 m²	kr 2158	kr 1130	kr 3767	15	8
CM14	H0401	Denne kan ikke bygge ut grunnet vinklene på taket					
CM14	H0402	25 m²	kr 3435	kr 1561	kr 5625	28	13

Kapittel 4.3.1: Inntekter fra felleskostnader

For enkelhets skyld regner vi her med økning i felleskostnader per kvadratmeter på kr 60 for utbygd loftsareal.

Utbyggere skal ikke betale felleskostnader for boden de bygger innvendig og vi regner derfor med en maksimal utbygging av 185 kvadratmeter BRA. Hvis åtte stykker bygger ut fører dette til økte inntekter fra felleskostnader på omtrent kr 11 100 per måned, eller kr 133 200 per år.

Igjen, vi kan ikke regne med at alle bygger ut selv om delvis utbygging vedtas. En utbygging vil gi inntekter et eller annet sted mellom kr 0 og kr 133 200 per år. Hvis fem av åtte velger dette, som i eksempelet i forrige delkapittel, så utgjør dette kr 6 900 i økte inntekter per måned, eller kr 82 800 per år.

115 m² x 60 kr/m² = kr 6 900

Til sammenligning har selskapet kr 226 500 i inntekter per måned fra felleskostnader i dag. Da er Internett, nedbetaling på balkonglån og innskudd til vedlikeholdsfondet trukket fra.

Kapittel 4.4: Kostnader knyttet til takprosjektet

Styret har allerede fått mandat til å ta opp et lån på inntil kr 10 000 000 for å gjennomføre takprosjektet. Styret har undersøkt hva dette betyr for selskapets kostnader og vurdert om selskapets felleskostnader må økes som en konsekvens av dette. Videre har det blitt undersøkt hvordan et salg av loftsarealer vil påvirke dette lånet.

Dagens lånebetingelser:

- kr 8 458 300 i lån
- Gjenstående nedbetalingstid: 13,5 år
- Rente: 3,25 % p.a.
- Månedlig terminbeløp: kr 63 850

Ettersom det er lurt å regne med en renteøkning i fremtiden, legger vi til grunn en rente på 3,75 % i beregningen videre. Norges Bank satte nettopp opp styringsrenten, og det er derfor stor sannsynlighet for at også renten på aksjeselskapets lån kan øke. For å få et riktigere sammenligningsgrunnlag har vi derfor justert renten på dagens lån til 3.75 % i beregningen som følger:

Dagens lånebetingelser (rente justert til 3.75 %)

- kr 8 458 300 i lån
- Gjenstående nedbetalingstid: 13,5 år
- Rente: 3,75 % p.a.
- Månedlig terminbeløp: kr 65 800

I beregningen under er følgende betingelser satt:

- det eksisterende lånet refinansieres
- vi tar opp et nytt lån på kr 10 000 000
- vi øker nedbetalingstiden til 30 år
- vi regner med en rente på 3,75 %

Nye lånebetingelser:

- kr 18 458 300 i lån
- Nedbetalingstid: 30 år
- Rente: 3,75 % p.a.
- Månedlig terminbeløp: kr 84 880

Det nye lånet vil ha månedlige terminbeløp som er kr 19 080 høyere enn lånet vi betaler ned på i dag justert til samme rentesats. Dersom dette beløpet deles likt på alle leilighetene (74 stk) gir det kr 258 i økte kostnader for selskapet per enhet per måned. Det er sannsynlig at felleskostnadene må økes tilsvarende.

Nedbetaling på lånet følger fordelingsnøkkelen, og den vil derfor i realiteten ikke fordeles jevnt på alle enheter slik det forutsettes i dette regnestykket. Regnestykket gir likevel et inntrykk av hva et økt lån betyr i økte felleskostnader for beboerne.

Hvis forslaget vedtas og fem av åtte velger å bygge ut, får vi inn nesten kr 2 000 000 i inntekter fra salg av areal. (se kap. 4.2.1).

Det nye lånet kan da se slik ut:

Lånebetingelser ved salg av 115 m²:

- kr 16 458 300 mill i lån
- Nedbetalingstid: 30 år
- Rente: 3,75 % p.a.
- Månedlig terminbeløp: kr 75 680

Dersom vi kan redusere mengden lån vi tar opp til kr 8 000 000, blir terminbeløpet per måned nærmere kr 75 700. Altså kr 9 900 mer enn dagens terminbeløp justert til samme rente. Hvis vi da også får inn kr 6 900 mer i felleskostnader per måned fra de utvidede leilighetene, er det sannsynlig at vi kan klare oss med en veldig liten eller ingen økning i felleskostnadene når vi tar opp lån til takprosjektet.

Jo flere som bygger ut, desto nærmere kommer vi at de økte felleskostnadene dekker avdragene på lånet. Uansett om tre eller fem bygger ut, betyr et redusert lån et mindre behov for økning i felleskostnader.

Kapittel 4.5: Utgifter for aksjeselskapet

Loftsgruppen har holdt seg ganske nøyaktig til budsjettet som ble foreslått på generalforsamlingen i mai (kr 100 000). Kostnadene til arkitektene ble kr 75 000 og loftsgruppen har brukt kr 30 000 på takst og bistand fra OBOS. Dette inkluderer utgifter til takst og arkitekt bestilt av den tidligere loftsgruppen.

Dersom det blir et utbyggingsprosjekt, vil det påløpe ekstra utgifter forbundet med dette. For eksempel kostnader forbundet med juridisk hjelp til utforming av kontrakter og byggteknisk rådgivning videre i prosessen.

Selskapet vil også dekke eventuelle kostnader forbundet med bygging av nye boder, noe som er anslått vil koste ca 5000 kr per bod i gjennomsnitt. Bodene er en del av fellesarealene og selskapets ansvar å vedlikeholde. Det er derfor naturlig at det er selskapet som bekoster denne delen av ombyggingen.

Kapittel 5: Valg av hvem som får bygge ut

Dersom generalforsamlingen vedtar delvis utbygging, og det er flere som ønsker å bygge ut i en oppgang, velges den som får lov til å bygge ut ved loddtrekning arrangert av styret. Det kan gis adgang til at 2 leiligheter bygger ut i Christian Michelsens gate 12 og i Dælenenggata 11 D. Dette er kun aktuelt for de to minste leilighetene i disse oppgangene.

Å bruke loddtrekning når flere vil bygge ut, sikrer at alle får lik mulighet.

Kapittel 6: Fremdrift i utbyggingen

For å få til gode prosjekter er det viktig at utbyggerne får tilstrekkelig tid til å planlegge. Det er derfor viktig at det ikke blir satt frister for fremdrift som fordyrer prosjektet eller skaper andre unødige ulemper. De som ikke skal bygge ut, har interesse av at utbygging skjer innen rimelig tid, og at utbygging er mest mulig samkjørt med takprosjektet.

For å sikre at disse fristene holdes er det hensiktsmessig at styret kan forholde seg til samme eier frem til ferdigattesten foreligger. Derfor anbefaler loftsgruppen at det ikke åpnes for at leiligheter selges med utbyggingsmulighet. Hvis den som får utbyggingsmulighet ikke overholder fristene som settes av styret, eller hvis leiligheten skal selges, foreslås det at muligheten til å bygge ut faller bort for vedkommende, og at den/de tapende part(er) i loddtrekningen får anledning til å bygge ut. Detaljene rundt dette presiseres i forslaget i kapittel 9.

Fremdriftsplanen skal sørge for at loftsutbyggingen kan samkjøres med takprosjektet i størst mulig grad.

- De som ønsker å bygge ut må sende inn søknad til styret per e-post innen 01.01.2020.
- Styret avklarer hvem av beboerne som skal få tillatelse til å bygge ut, se kapittel 5. Loddtrekningen skjer på første ordinære styremøte etter nyttår. Beskjed om hvem som får bygge ut kommer senest 17.01.2020.
- Utbygger signerer kjøpekontrakt med styret og betaler depositum innen 01.03.2020. Depositumet tilsvarer 10 % av kjøpesummen. Tegningene fra arkitekten i vedlegg 1 brukes som utgangspunkt. Dersom depositumet ikke er betalt innen fristen faller retten til å bygge ut bort, og eventuell tapende part i loddtrekningen får muligheten til å bygge ut. Denne parten må da betale depositum innen 01.04.2020.
- Styret godkjenner endelige planer før søknad sendes av utbygger til Plan- og bygningsetaten.
- Søknad til Plan- og bygningsetaten må være sendt innen tre måneder etter at beboeren(e) har fått rett til å bygge ut.
- Når tillatelse fra Plan- og bygningsetaten foreligger, kan utbyggingen starte. Utbyggeren betaler på dette tidspunktet 90 % av forventet kjøpesum, depositumet trekkes fra.
- Innvendig søknadspliktig byggearbeid som ikke krever stillas må starte innen fire måneder fra godkjennelse er gitt fra kommunen.
- Utvendig byggearbeid som krever stillas gjennomføres samtidig med restaureringen av taket i regi av styret.
- Ferdigattest på søknadspliktig arbeid skal foreligge senest seks måneder etter byggestart. Dette anslås av fagfolk å være romslig tid i de fleste tilfeller. Resterende kjøpesum betales når ferdigattest foreligger og det utbygde arealet er ferdig oppmålt av godkjent takstmann.

Det vil dermed ta totalt ca. 2 år fra et vedtak på ekstraordinær generalforsamling eventuelt fattes til utbyggingen er ferdig, hvis kommunen bruker et halvt år på å behandle søknad og beboerne bruker tiden frem til fristene.

Dersom fristene ikke overholdes, vil depositumet være aksjeselskapets og retten til å bygge ut vil falle bort. Dette anses som en akseptabel forsikring mot at beboere "sikrer seg" utbyggingsrett uten å ha seriøs hensikt om å bygge ut, og dermed blokkerer naboens mulighet. I slike tilfeller vil retten til å bygge ut gå til naboen, hvis denne vil bygge ut. Depositumet skal også dekke de utgiftene aksjeselskapet har til prosessen.

Loftsgruppen foreslår at styret kan forlenge fristene når det er særlige grunner til det. Særlige grunner her er personlige forhold som beboeren ikke kunne forutse, og som gjør det rimelig å forlenge frister.

Kapittel 7: Videre prosess

Dersom generalforsamlingen vedtar utbygging, vil styret, sammen med jurister, utforme avtaler med utbyggerne. Vedtaket på generalforsamlingen er ment å dekke alle spørsmål generalforsamlingen har interesse i å avgjøre. Det er derfor ikke tenkt at avtalene med utbyggerne eller andre dokumenter skal behøve behandling på senere generalforsamling. Styret vil orientere om utbyggingen i årsberetninger og generalforsamlinger, slik som for andre saker. Avtalene med utbyggerne vil inneholde bestemmelser om informasjon underveis i planlegging og bygging, til beboerne i den oppgangen det gjelder og til styret.

Det er nødvendig å ha rammer for hvilke tider det kan foregå arbeid. Det er rimelig å tillate arbeid på lørdager, og da mener styret en avveining mellom utbyggers og beboernes interesser betyr at tiden fra 10 til 16 er tilstrekkelig for støyende arbeid. På hverdager vil arbeid tillates mellom 07 og 18.

Kapittel 8: Senere utbygging

Loftsgruppens forslag til fremdrift innebærer at utbyggingen er ferdig i løpet av 2021 dersom alt går etter planen. Eventuell utbygging av gjenstående loft etter dette må vedtas på nytt, og senere generalforsamlinger vil da stå fritt til å bestemme rammene for nye utbygginger.

Loftsgruppen mener en slik fremgangsmåte er viktig for å ivareta hensynet til at byggeperioden samles mest mulig og redusere belastningen av utbygging for øvrige beboere.

Kapittel 9: Forslag til behandling

Loftsgruppen foreslår at areal på loftene kan selges til beboere med leilighet under loft med følgende forutsetninger.

Forslag som gjelder utbyggingen:

1. Én leilighet i øverste etasje i hver av oppgangene får anledning til å bygge ut. Det kan gis adgang til at to leiligheter bygger ut i Christian Michelsens gate 12 og i Dælenenggata 11 D. Dette er kun aktuelt for de to minste leilighetene i disse oppgangene.
2. Dersom flere i en oppgang ønsker å bygge ut, arrangerer styret loddtrekning for å bestemme hvem som får mulighet til å bygge ut.
3. Leiligheter som bygger ut, skal bygges ut loddrett ovenfor med like stort gulvareal på loftet som i eksisterende etasje. I de oppgangene der det er tre leiligheter i øverste etasje, kan styret vurdere andre løsninger dersom de to minste leilighetene ønsker dette.
4. For dem som ikke bygger ut skal det totale bodarealet etter utbygging være likt det totale bodarealet før utbyggingen startet. For utbyggere vil myndighetskravet på 5 m² dekkes av eksisterende kjellerbod og innvendig bod. Styret får mandat til å fordele bodarealene.
5. Salgspris for loftsarealet skal være kr 16 965 per kvadratmeter BRA, oppmålt iht. NS 3940:2012.
6. Utbyggere får fratrekk på 2 m² for boden de bygger inn i egen leilighet. Det beregnes heller ikke felleskostnader for dette arealet. Dermed dekkes kravet til 5m² som stilles av TEK17.
7. De som ønsker å bygge ut må sende inn søknad til styret per e-post innen 01.01.2020.
8. De som får tilsagn må betale 10 % av kjøpesummen i depositum innen 01.03.2020. Fristen settes til 01.04.2020 for den som får tilsagn etter 01.03.2020 som følge av at en annen trakk seg eller misligholdt fristen. Utbyggere skriver under på kjøpekontrakt med selskapet der de aksepterer å følge selskapets retningslinjer for utbygging.
9. Utbyggingstillatelsen følger søkeren og ikke leiligheten frem til kjøpesummen i punkt 12 er betalt.
10. Utbyggeren forbereder søknad om byggetillatelse. Denne skal behandles av styret og godkjennes før den oversendes Plan- og bygningsetaten.
11. Søknad til Plan- og bygningsetaten må være sendt innen tre måneder etter at beboeren har fått tilsagn til å bygge ut.
12. Når tillatelse fra Plan- og bygningsetaten foreligger, kan byggingen starte. Kjøpesummen forfaller til betaling innen 30 dager etter at tillatelse foreligger, og baserer seg på 90 % av forventet BRA ved kontraktsinngåelse, depositumet trekkes fra.
13. Innvendig søknadspliktig byggearbeid som ikke krever stillas må starte innen fire måneder fra godkjennelse er gitt av kommunen.
14. Utvendig byggearbeid som krever stillas gjennomføres samtidig med restaureringen av taket i regi av styret.

15. Ferdigattest på søknadspliktig arbeid skal foreligge senest seks måneder etter byggestart. Resterende kjøpesum betales når ferdigattest foreligger og utbygget areal er ferdig oppmålt av godkjent takstmann.
16. Styret kan forlenge fristene når det er særlige grunner til det.
17. Dagbøter begynner å løpe dersom ferdigattest ikke foreligger innen 6 måneder etter byggestart og ingen særlige forhold tilsier utsettelse. Dagbøtene er på kr 500 og tilfaller selskapet.
18. Felleskostnader for arealene som selges settes til gjennomsnittlig felleskostnad per kvadratmeter ved kontraktsinngåelse for leiligheten som bygges ut og følger den eksisterende fordelingsnøkkelen. Det samme gjelder nye aksjer. Felleskostnader for dette arealet skal betales fra og med måneden etter at kjøpesummen i punkt 12 er betalt.
19. Utbyggeren dekker kostnaden med brannverntiltak pålagt av myndighetene i forbindelse med utbyggingen.
20. Utbyggeren bekoster alt arbeid i forbindelse med flytting og eventuell oppgradering av kabler og det elektriske anlegget som følge av utbyggingen.
21. Når reklamasjonstiden for byggearbeidet i de nybygde arealene er utløpt, er fordelingen av vedlikeholdsansvar for de nye arealene slik som for øvrige arealer i henhold til vedtektene.
22. Aksjeselskapets ordensregler skal følges under utbyggingen, slik at naboene ikke forstyrres unødig. Fordi byggearbeidet skal foregå over tid, begrenses tidspunktene for støyende arbeid ytterligere i denne perioden. Støyende arbeid kan utføres fra 10 til 16 på lørdager og fra 7 til 18 på hverdager.
23. Utbyggeren plikter å foreta løpende rengjøring av trapper og fellesarealer som er berørt av utbyggingen. Om nødvendig må rengjøring foretas daglig. Materialer, verktøy og lignende må ikke oppbevares i trapperom eller i fellesarealene.
24. Når utbyggingen etter dette vedtaket er fullført, kan det ikke tildeles ny rett til å bygge ut uten nytt vedtak fra generalforsamlingen.

Forslag som gjelder kapitalforhøyelsen:

Styret tildeles fullmakt til kapitalforhøyelse i henhold til aksjeloven § 10-14 på følgende vilkår:

1. Aksjekapitalen kan forhøyes med inntil NOK 10.400 ved utstedelse av inntil 104 aksjer, hver pålydende NOK 100. Forhøyelse innenfor denne rammen kan skje ved en eller flere emisjoner, etter styrets beslutning.
2. Fullmakten gjelder i 24 måneder fra generalforsamlingsdagen.
3. Fullmakten omfatter ikke kapitalforhøyelse mot aksjeinnskudd i andre eiendeler enn penger eller på andre særlige tegningsvilkår.
4. Aksjeeiernes fortrinnsrett til å tegne aksjer etter aksjeloven §10-4 fravikes.
5. Fullmakten gjelder ikke beslutning om fusjon.
6. Styret kan inngå og gjennomføre de avtaler som er nødvendige i tilknytning til salget av loftsarealene og utvidelse av eksisterende leiligheter.
7. Nye aksjer får samme rettigheter og plikter fra tegningen som de øvrige av selskapets aksjer.
8. Styret kan foreta de vedtektsendringer som måtte bli nødvendige som følge av kapitalforhøyelser som skjer med hjemmel i fullmakten.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar salg av loftsarealene i henhold til punktene foreslått i kapittel 9. Styret tildeles fullmakt til kapitalforhøyelse i henhold til aksjelovens § 10-14 etter vilkårene foreslått i samme kapittel.

Styrets innstilling: Stemmetegn JA

Kapittel 10: Vedlegg

Vedlegg 1 - Saksfremlegg og vedtak om loftsutredning fra generalforsamlingen i 2019

Vedlegg 2 - Mulighetsstudie av HGZ Arkitektur AS

Vedlegg 3 - Takst og beregninger fra BER

Råloft i Sofienberggata 54

Knut Olav Wik-Klokk <knut@sequoia.no> 22. februar 2023 kl. 23:33
Til: "jetonnesen@gmail.com" <jetonnesen@gmail.com>
Kopi: Sequoia <hei@sequoia.no>, Sander Knutsen <sander.k@sequoia.no>

Hei Jacob,

Forstår det slik at du har vært i dialog med Sander hos oss. Beklager sen tilbakemelding fra oss, det er hektiske dager.

Vi har nå gjort en vurdering basert på tegningsunderlag som vi har funnet fra Oslo PBE sitt saksinnsyn. Vår vurdering er at dette nok er et loft som ikke vil egne seg for utbygging til selvstendige boenheter. Dette er på grunn av lav takhøyde, målt til ca 2.8 meter. For å få god bokvalitet i en selvstendig enhet, er man avhengig av en høyde på ca 3.5 meter for å kunne gjennomføre prosjektet. Loftet vil dog kunne egne seg godt som del av underliggende leilighet, med rom hvor man ikke har samme behov for høyde og volum, eksempelvis soverom, kontor og bad. Man vil også trolig kunne få etablert fine takterrasser.

Dersom utbygging fra underliggende leiligheter er aktuelt for dere, må dette vedtas på generalforsamling med 2/3 flertall. Det må besluttes en pris per kvm BRA (normalt ligger den på 15-20.000 kr per BRA, avhengig av kvalitet på loftet), og man må tegne ut loftet for å kartlegge og optimere utnyttelsen. Deretter følger søknadsprosess opp mot Plan og Bygg.

Vi kan bistå dere med dette arbeidet, forslagsvis i følgende trinn:

- en befaring med oppmåling og beregninger av hvor mye areal som er tilgjengelig: antatt tidsbruk ca 2-4 timer
- et mulighetsstudie for loftet utarbeides: antatt tidsbruk ca 10-15 timer
- rammesøknad for loftet: her må vi komme tilbake til timeestimat etter befaring når vi vet mer om omfang

Arbeidet vil eventuelt utføres av vår arkitekt Frida Nilsen, som har timepris 950 kr eks mva.

Ta kontakt dersom dette er aktuelt, eller ved spørsmål og for å diskutere saken videre. Les gjerne mer om oss på www.sequoia.no.

Fortsatt fin kveld!

Med vennlig hilsen

Knut Olav Klokk

Partner og Daglig leder

Sequoia – smart byutvikling

Mobil: +47 41 64 28 80

www.sequoia.no

SEQUOIA

Bonum Eiendom

En solid og trygg partner

Bonum

Bonum består av avdelingene Bonum Anlegg, Bonum Bygg, Bonum Eiendom og Bonum Drift. Vi leverer ett bredt spekter av entreprenørtjenester til private og offentlige aktører.



SOFIENBERGGATA 54

- UTVIKLING AV LOFTSAREALER -

- BONUM AS -

Innholdsfortegnelse

Innhold

INNHOLDSFORTEGNELSE **3**

1.0 SAMMENDRAG **5**

2.0 TILBUD – SPESIFISERING AV PUNKTER **6**

2.1 PROSJEKTERING, TEGNINGER OG SØKNADSARBEIDER 6
2.2 KONTANTOPPGJØR 6
2.3 BRANNTETTING AV TRAPPELØP OG KJELLER 7
2.4 LEVERING OG MONTERING AV BRANNALARMANLEGG 8
2.4.1 Datablad Elotec Magnum *9*

3.0 UTBYGGING AV LOFTSLEILIGHETER – TENKTE LØSNINGER **10**

3.1 UTVIKLINGSPOTENSIAL 10
3.1.1 Mulige løsninger *10*
3.1.3 Skisser - Plan *11*
3.1.5 Snitt – nytt loft *12*
3.2 OPPBYGGING AV ETASJESKILLER - LYDISOLERING 12
3.2.1 Dagens situasjon *13*
3.2.2 Oppbygging av nytt etasjeskille *13*
3.2.3 Dører mot trapperom *14*
3.3 TENTATIV FREMDRIFTSPLAN 15
3.3.1 Prosjektets tentative fremdrift *15*
3.3.2 Hvordan fremdriftsplanen sikres overholdt *15*

4.0 BONUM AS **16**

4.1 OM SELSKAPET 16
4.2 TEKNISKE OG FAGLIGE KVALIFIKASJONER 16
4.2.1 Tilgjengelige ressurser *16*
4.2.2 Fagkompetanse *17*
4.2.3 Tømrermester – Prosjektleder *17*
4.2.4 Murmester *17*
4.2.5 Rørtekniker og Rørleggere *17*
4.2.6 Elektroinstallatør *17*
4.2.7 Administrative ressurser *18*
4.3 FORETAKETS ERFARING MED TILSVARENDE PROSJEKTER 18
4.3.1 Rosenhoff kv. 1 – Bygging av 25 nye loftsleiligheter *19*
4.3.2 Grenseveien 8 -26 – Bygging av 10 nye loftsleiligheter – Egen regi *20*

4.4 SELSKAPETS RELEVANTE SERTIFISERINGER 20
4.4.1 Mester (Selskapet) *20*
4.4.2 FFV/BVN *20*
4.4.3 Sentral godkjenning/ DIBK *22*
4.4.4 StartBANK/ Achilles *23*
4.4.5 EBA/ BNL/ NHO *24*
4.5 KVALITETSSIKRINGS/ STYRINGSSYSTEM 24

9.0 VEDLEGG 25

9.1 SKATTEATTEST 25
9.2 MVA - ATTEST 26
9.3 HMS EGENERKLÆRING 27
9.4 FIRMAATTEST 28
9.5 CV – FAGMESSIG NØKKELPERSONELL 29
9.5.1 Murmester Karl Zimmermann – Ansvarlig for våtrom og fuktsikring *29*
9.5.2 Tømrermester Thomas B. Tønnesen – Prosjektledelse og ansv. søknadsprosess *31*
9.5.3 Tømrermester Hrolfur Ingofsson – Ansvarlig for tømrerarbeider *32*
9.6 FORSIKRINGSBEVIS 34
9.7 GODKJENT LÆREBEDRIFT – MURERFAGET 35
9.8 MILJØSTYRINGSSYSTEM OG SERTIFISERING 36
9.8.1 Om miljøstyringssystemet *37*
9.10 SERIØSITET I BYGGEBRANSJEN 38

1.0 Sammendrag

Dette dokument er ment som ett informasjons- og tilbudsskriv til styret i AS Tøyenbygg II. Dokumentet inneholder ett indikativt bud for kjøp av deres lofrsarealer, våre tanker rundt mulig utviklingspotensiale, samt alternativer for utførelsen av enkelte byggtekniske løsninger. Avslutningsvis presenteres selskapsmessige kapasiteter, erfaringer og systemer hos Bonum AS, dette for å gi styret ett bedre innblikk i selskapets forutsetninger for gjennomføringen av prosjektet.

Vår vurdering etter befaring og intern mulighetsstudie er at at forholdene ligger godt til rette for etablering av nye leiligheter på loftene. Ut fra våre vurderinger kan vi tilby est. **NOK 4 950 000,-** for loftsarealene. I tillegg tilføres verdier est. **NOK 1 110 000,-** i form av brannsikringsarbeider, samt at Bonum AS besørger søknadsarbeidet. Totalt gir dette en kjøpesum og tilført verdi på **NOK 6 880 000,-.** Tabellen nedenfor viser en mulig fordelingen av kjøpesummen, kontantoppgjøret i oppstillingen er basert på anslått mulig BRA leilighetsareal. Vederlagets sammensetning kan endres om ønskelig, vi kan for eksempel inkludere andre byggetekniske varer og tjenester som del av oppgjøret om dere skulle ha vedlikeholdsbehov.

Tjeneste:	**Est. beløp/verdi:**
Prosjektering, tegninger og søknadsarbeider	Kr 750 000,- *
Kontantoppgjør	Kr 4 950 000,- **
Sum kontantvederlag og verdi søknad:	**Kr 5 700 000,- **
Branntetting av trappeløp og fellesarealer	Kr 630 000,- **
Installering av heldekkende brannalarmanlegg	Kr 480 000,- **
Sum tilførte verdier	**Kr 1 110 000,-**

* *Utredninger, utarbeidelse av brannkonsept, statikk-, akustikk- og andre detaljprosjekteringer, samt innsending av rammesøknad til PBE utføres for Bonum AS sin regning og risiko.*
** *Bonum AS tilbyr kr 11 000,- per kvadratmeter utbyggbart BRA leilighetsareal på loftet (foreløpig anslått til 400-450 kvm). I tillegg bekoster Bonum AS søknadsarbeid, installering av brannalarmanlegg og div. brannsikringsarbeider. Samlet gir dette en samlet pris og tilført verdi på kr 15 100,- per kvm. BRA.*

Ovennevnte punkter beskrives i detalj i punkt 2 nedenfor. Det presenteres videre så ett utvalg detaljer om tenkte løsninger for prosjektet. Dette dokument er ment for intern evaluering i styret i boligaksjeselskapet og skal unnlates offentligheten. Eventuell gjennomgang med konsulenter i forbindelse med prosess tillates.

Vedlegg 4 46 av 88 Bonum AS_2015_Tilbud utvikling og kjøp av loft - AS Tøyenbygg II.pdf

2.0 Tilbud – spesifisering av punkter

Tjenestene beskrevet i dette tilbud er basert på befaringen utført på prosjektadressen. Dersom styret skulle ønske andre tjenester levert som del av oppgjør kan som nevnt tilbudets elementer revideres eller endres. Det at vi er både entreprenør med egne ansatte og boligutvikler gjør at vi kan tilby bygningsmessige tjenester til gunstige priser på våre prosjektadresser. Evt. andre bygningsmessige arbeider på fellesområder og felles bygningsmasse styret skulle ønske utført trekkes fra kjøpesum før utbetaling. Alle arbeider som utløses som en direkte konsekvens av utbyggingen bekostes dog av Bonum AS.

I tillegg til nedenfor nevnte punkter omfatter vårt tilbud altså at Bonum AS står for samtlige kostnader som utløses av loftsutbyggingen, fra dato for signering av kjøpekontrakt. Her nevnes eksempelvis alt arbeid på loftsarealet, oppføring av nødvendig infrastruktur til loft fra kjeller, kostnader knyttet til reseksjonering/opprettelse av nye aksjer og innlemmelse av nye enheter i boligaksjeselskapet, samt utbedring av enhver skade eller slitasje på felles bygningsmasse påført under byggeperioden.

Nedenfor gjennomgås de tilbudte tjenester i mer detalj:

2.1 Prosjektering, tegninger og søknadsarbeider

Bonum AS står for alt arbeid og samtlige kostnader forbundet med prosjektering-, tegning- og søknadsarbeider i forbindelse med ramme- og igangsettingstillatelser. Dette omfatter all dialog med arkitekter, rådgivende ingeniører, Plan- og bygningsetaten, Brann- og redningsetaten, Byantikvaren og alle andre involverte aktører.

Prosessen med å oppnå godkjenning for tiltaket er som regel tidkrevende og dyr, det er også en reell risiko for at tiltaket ikke godkjennes, f.eks. pga. krav i forskrifter som ikke lar seg oppfylle, eller innsigelser fra antikvariske myndigheter. Denne risikoen tar Bonum AS, dersom man ikke oppnår godkjenning for tiltaket betaler uansett ikke AS Tøyenbygg II noe for dette.

Estimert verdi: kr 750 000,- inkl. mva.

2.2 Kontantoppgjør

Bonum AS tilbyr kr 11 000,- per kvadratmeter BRA leilighetsareal på loftene i kontantoppgjør, i tillegg til øvrige tilbudte tjenester. Når estimerte kostnader for rammesøknad og andre tilførte verdier inkluderes summeres tilbudet til omkring kr 15 100,- pr. kvm. nytt leilighetsareal. Prisen forutsetter at Bonum AS gis full anledning til å søke

løsningen som ansees som markedsmessig optimal, uten begrensende føringer fra boligaksjeselskapet.

Endelig sum for kontantoppgjør utregnes når IG-tegninger er godkjent og faktisk BRA er definert ved oppmåling av sertifisert takstmann. Bruksareal BRA er bruttoareal (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger. Boenhetens totale bruksareal. Samlet BRA er P-rom + S-rom. Areal oppgis i m² og måles der det er minst 1,90m takhøyde og bredden er på minst 60cm. Deler med skråtak måles inntil 60cm utenfor høyden 1,90m. Evt. andel av fellesgjeld som settes på de nye leilighetene kommer til fratrekk i kjøpesum.

Endelig leilighetsareal avhenger av diverse faktorer, bl.a. løsning for rømningsveier, bodareal- og øvrig fellesareal på loftene, etc. Det er i både selgers og kjøpers interesse å maksimere utnyttbart areal på loftet, så størrelser på evt. boder bør begrenses til kravet og om mulig plasseres i kjelleren. Det er krav til en sportsbod á 5 kvm. og en klesbod á 3 kvm. per leilighet (kan slås sammen til en på 8 kvm.). Endelig løsning for leilighetene og plassering av boder avgjøres i samråd med arkitekt, entreprenør og styret.
Estimert beløp: kr 4 950 000,- inkl. mva.

2.3 Branntetting av trappeløp og kjeller

Dette punkt er basert på observasjoner ved befaring og erfaring fra andre tilsvarende prosjekter. Overholdelse av brannsikkerhet ved en evt. loftsutbygging blir for øvrig ansvarsbelagt med PRO og KPRO tiltaksklasse 2, dette bekostes av Bonum AS.

Eksisterende dører til kjellere, leiligheter, boder og loft som ikke oppfyller brannforskrift må oppgraderes, det forutsettes at dette bekostes av sameiet. Det må monteres av nye dører i korrekt brannklasse (A60s) til loft/kjeller, leilighetsdører må være i brannklasse B30 og påmonteres selvlukkere. Dører i dette estimatet leveres med slette flater, alt av nødvendige materialer og arbeid er medberegnet. Dette estimat inkluderer videre branntetting av tak og gjennomføringer i kjeller ved behov. Der takoverflate består av trepanel må det påmonteres 1x13mm gips for å oppnå godkjent brannklasse. Estimatet inkluderer evt. de- og remontering av el-kabel/lys, fuging med brannfugemasse og sparkling én gang, men sameiet gjøres oppmerksom på at dette punkt vil kunne variere (kostnad elektriker etc.). Alle gjennomføringer i kjellertak branntettes, evt. plastrør påmonteres brannmansjett, hull, sprekker og andre utettheter tettes med egnet brannbestandig materiale.
Estimert kostnad: kr 630 000,- inkl. mva.
**Kan variere noe i begge retninger når faktisk omfang er kjent.*

2.4 Levering og montering av brannalarmanlegg

Vårt tilbud inkluder levering og montering av fulldekkende brannalarmanlegg av type Elotec Magnum, levert av Elotec AS. Anlegget tilfredsstiller kravene i TEK10 og forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn (FOBTOT).

Tilbudet inkluderer ett komplett anlegg levert og montert, vi besørger PRO, UTF og KUTF/KPRO iht. krav fra offentlige myndigheter og alle nødvendige søknader og ferdigstillellsespapirer. Sentraler for brannalarmanlegget monteres i trappeløpenes første etasje, konkret plassering avklares med styret. Det installeres multidetektorer med sokkelsirener i alle leiligheter. Det monteres detektorer og sokkelsirener i alle fellesarealer og trappeløp/heissjakter.

Brannalarmanlegget programmeres med «bygårdfunksjon», det vil si at dersom alarmen utløses pga. matlaging eller lignende i en leilighet vil det i første omgang kun varsles lokalt i denne leiligheten. Beboeren har så 3 min (programmeres til ønskede forsinkelse) til å få luftet ut og avstilt alarm på sentralen før det varsles i alle leiligheter. Alternativt kan det monteres 1 stk. lokal avstillingsbryter i hver leilighet for å slippe og gå til sentralen for tilbakestilling. Sentralen som er tilbudt har stor nok kapasitet til at det kan monteres avstillings/utkoblingsbrytere uten ombygging eller utvidelse av sentralen enten nå, eller ved en senere anledning. Lokal avstiller kan også benyttes til utkobling av detektorer i leilighetene (praktisk å benytte dersom man vet at det vil komme røyk/damputvikling), ved å holde knappen inne til man får talebeskjed om detektoren er utkoblet. Detektoren kobler seg så automatisk inn igjen etter 4 timer.

Vårt tilbud inkluderer også full brukeropplæring (felles), samt detaljert branninstruks som overleveres hver enkelt beboer.

2.4.1 Datablad Elotec Magnum



ELOTEC
Alarm og overvåking

Analog adresserbar brannsentral
MAGNUM 25

MAGNUM 25 er en kraftig analog adresserbar brannalarmsentral med nettverksmuligheter. Et høyt nivå av redundans og backup-løsninger gjør at MAGNUM 25 er godt i stand til å kontrollere de mest komplekse installasjoner.

MAGNUM 25 leveres som en standalone sentral med inntil 3 sløyfer i ett kabinett, utvidbar til inntil 96 sløyfer via et nettverk av undersentraler, som kan leveres som "black box" eller kombinert med repeater for å muliggjøre visning og kontroll fra flere punkter. Nettverking skjer via overvåket redundant RS422/485, fiberoptisk sløyfe eller TCP/IP-nettverk. Fleksibel "årsak og effekt"-konfigurering av I/O-enheter og alarmgivere muliggjør detaljert tilpassing av systemet etter kundens behov.

Automatisk enhetsgjenkjenning ved oppstart reduserer tidsbruken ved idriftsetting. MAGNUM 25 detekterer og gjenkjenner adresserte og tilkoblede enheter, og anlegget er fullt operativt på under to minutter. Standard konfigurasjon sikrer at systemet er klart til å detektere brann og feil fra det øyeblikk forsyning blir tilkoblet. Videre konfigurasjon for å skreddersy systemet kan utføres via sentralens taster, IR fjernkontroll, PS/2 tastatur eller fra laptop med egen programvare.

- Leveres med en eller tre sløyfer
- Utvidbar til 96 sløyfer med distribuert intelligens
- 125 enhetsadresser per sløyfe
- Inntil 96 sløyfedrevne sirener per sløyfe
- 2 brannutganger, vekselkontakter
- 2 overvåkede klokkeutganger
- Repeatere med mulighet for integrerte undersentraler
- Undersentraler kan leveres som "black box"
- 384 programmerbare soner
- 512 fullt programmerbare sirene- og I/O-grupper
- FIFO hendelseslog m/ 2000 oppføringer
- Bakgrunnsbelyst LCD display m/ 4x40 tegn
- Programmering fra sentral, IR fjernkontroll eller PC
- Gratis Windows-basert konfigureringsprogramvare
- Windows-basert grafikkpakke (tilvalg ODYSSEY)

Spesifikasjoner

Driftsspenning	196-253 VAC
Strømforsyning	65W
Hvilestrøm	130 mA uten enheter tilkoblet
Batterikapasitet	2 x 12 V, 7-12 Ah
Sløyfekapasitet	125 adresser, maks. last 275 mA
Sløyfekabel	1 km 1,5mm², maks. 120 pF/m
Klokkeutganger	2 x 24 V overv. maks. 500 mA
Reléutganger (potensialfri)	2x brann, 1x feil, rating 1A @ 50VDC
Hjelpespenningsutgang	600 mA @ 24 VDC
Kapslingsgrad	IP21
Driftstemperatur	0 °C til +40 °C
Relativ fuktighet	0-95 % (ikke-kondenserende)
Dimensjoner (BxHxD)	340 x 370 x 129 mm
Innfellingsmål (BxHxD)	340 x 370 x 90 mm
Vekt	5,1 kg u/ batt; 10,5 kg m/ 2 x 7 Ah

Godkjennings/ sertifikatnummer

CPD	1328-CPD-0182
FG	BRANN S-119/07 (MAGNUM 25-1) BRANN S-120/07 (MAGNUM 25-3)

Bestillingsinformasjon

MAGNUM 25-1 no	Analog adresserbar sentral, 1 sløyfe
MAGNUM 25-3 no	Analog adresserbar sentral, 3 sløyfer

PRD 100 058 R2A

Forhandler:

Leverandør:
ELOTEC AS
Industriveien 5. 1, Oppdal
Sentralbord: +47 72 42 49 00
Telefax: +47 72 42 49 09
E-mail: info@elotec.no
Web: www.elotec.no

Est. verdi brannalarmanlegg: kr 480 000,- inkl. mva.

3.0 Utbygging av loftsleiligheter – Tenkte løsninger

I dette kapittelet presenteres ett utdrag av mulighetene for utvikling og enkelte av de tenkte tekniske løsninger. Vi gjennomgår blant annet oppbygning av etasjeskiller og hvordan lydisolering kan løses mer i detalj, da dette ofte er en bekymring blant beboere i dagens øverste etasje. Vi har også lagt inn skisser for å illustrere mulige planløsninger. Til info. vil detaljprosjektering av de øvrige byggtekniske løsninger først utarbeides i prosjekteringsfasen før søknad om IG sendes til PBE og det blir således ikke ytterligere kommentert i dette dokument.

Punkt 3.2 viser plantegninger og løsninger fra ett tilsvarende prosjekt, med punkt 3.3 fremlegges en tentativ fremdriftsplan for prosjektet.

3.1 Utviklingspotensial

Utviklingspotensialet for loftet anses som stort. Dette et relativt stort råloft, beliggende i et attraktivt område. Områdets grønne kontekst og sentrale beliggenhet, samt tilgjengelighet for offentlig transport, gir området ideelle forutsetninger for boligutvikling. Oslo kommune satser allerede stort i området med det såkalte Tøyen-løftet, en visjon om en grønn og vital bydel. Dette vil særlig påvirke de aktuelle borettslagene da Tøyenparken og Botanisk hage vurderes sammenslått. Det utredes også muligheter for å gjøre Finnmarksgata til miljøgate, og diverse attraksjoner innenfor fritid og kunnskap skal plassert rundt i nærområdet. Å få gjennomført nye, gode leiligheter på loftene her vil bli ytterligere ett tilskudd for å heve området til et av byens mest attraktive boligområder. Kvartalene består av 15 funkis-gårder som alle har store uutviklede loftsarealer. Gårdene er tilnærmet identiske, hvilket vil gjøre det lettere å utarbeide et planforslag for hele området. Det kan gjennomføres en helhetlig kvartalsplanlegging der man kan bevare et gjennomgående, helhetlig uttrykk, noe som er svært ønskelig fra Oslo kommunes side.

3.1.1 Mulige løsninger

Å utvikle gode, funksjonelle leiligheter innenfor dagens loftsrammer vil være vanskelig, grunnet den begrensede takhøyden. Vårt forslag der derfor at vi hever takmønet ca. 1,2 m slik at innvendig mønehøyde blir opp mot 3,5 meter. Eksisterende gesimshøyde bevares, slik at loftet forblir uten knevegg, som et renskåret triangulært volum. Hanebjelker heves til 2,4 m. Dette vil øke målbart og funksjonelt areal betraktelig, og vil kunne gi et total BRA opp mot 450 m² med arker og løft inntegnet (se skisse under punkt 3.1.3). Det er også mulighet

for å etablere flere takvinduer som igjen vil øke BRA ytterligere. Disse målene gjør det mulig å utvikle gode og funksjonelle loftsleiligheter.

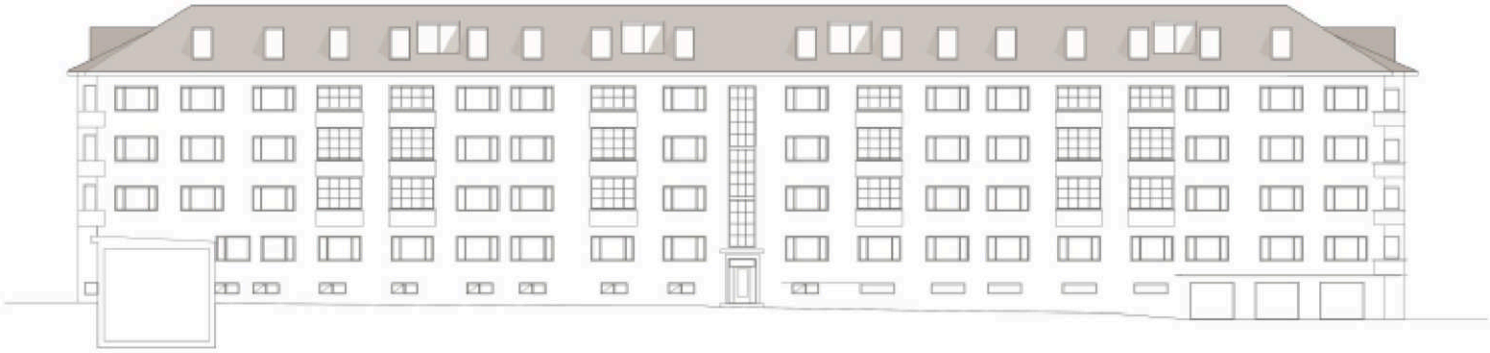
Vi ser for oss at 6 leiligheter er ett riktig antall på loftet i gården. 2 og 2 leiligheter er tenkt utformet tilnærmet likt, hvilket vil forenkle byggeprossessen. Det etableres vestvendte takterrasser for leilighet 2-5. Disse er skissert etter et atriums-prinsipp med glassvegger, for å gi leilighetene mest mulig naturlig lys. Arker og balkonger plasseres i henhold til fasadens eksisterende vinduer og øvrige elementer, slik at ro og harmoni bygningens totale uttrykk bevares. Ettersom gesimshøyde ikke heves, vil endringene kun omfatte takflaten. Vi vil tilnærme oss bygningens 30-talls-arkitektur på en måte som bevarer, og spiller med, byggets arkitektoniske kvaliteter, både form-messig og i materialbruk.

Rømningsveier opprettholdes mellom trappeløpene, tilgang til to separate rømningsveier er en forutsetning for prosjektet, så man unngå krav til helsprinkling av bygningsmassene. Optimalt sett, vurdert fra utnyttelsen av loftet fra ett økonomisk perspektiv, burde fellesområdet på loftet begrenses til ett minimum. Maksimering av BRA gir høyere inntjening for begge parter, så det bør tilstrebes. Endelige planløsninger (ant. leiligheter etc.), avklares som nevnt i samråd med styret.

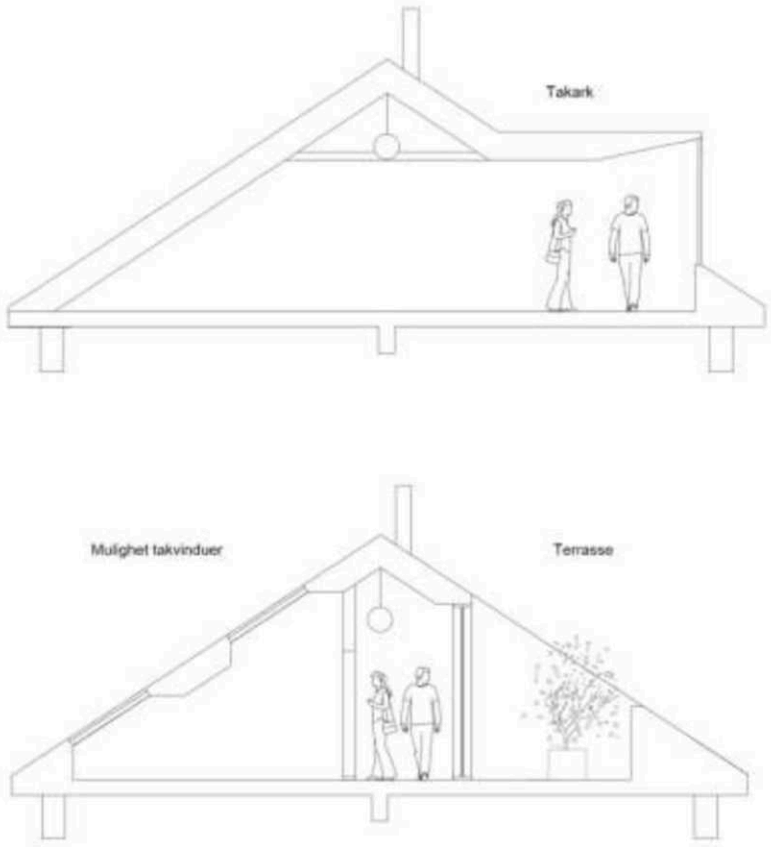
3.1.3 Skisser - Plan



3.1.4 Skisser - Fasade



3.1.5 Snitt – nytt loft



3.2 Oppbygging av etasjeskiller - Lydisolering

Oppbyggingen av etasjeskillene blir detaljprosjektert av PRO Bygningsfysikk og PRO akustikk, i samarbeid med entreprenør (Bonum AS). Det utarbeides en full akustisk rapport av lydingeniør som tas med i vurderingene rundt gulvkonstruksjonens oppbygning. Dette skjer som tidligere nevnt ikke før detaljprosjekteringsfasen før innsendelsen av søknad til PBE, vi har dog utarbeidet en presentasjon av sannsynlige løsninger, til informasjon.

Lydklasse C i Norsk Standard NS 8175:2008 *«Lydforhold i bygninger»* angir grenseverdier for lydtekniske egenskaper som anses som tilstrekkelige for å oppfylle minstekravet i teknisk forskrift, dette legges til grunn for våre vurderinger i dette tilbud.

3.2.1 Dagens situasjon

Etasjeskille mot loft er mest sans. en betonggkonstruksjon, fundamentert på ytterveggene av tegl. Slike etasjeskiller oppfyller ikke dagens forskriftskrav til trinn- og luftlyd uten oppgraderinger av konstruksjonen. I de følgende punktene vises mulige løsninger for dette.

3.2.2 Oppbygging av nytt etasjeskille

Det er svært viktig å sikre at prosjekterte løsninger overholder krav i byggforskriftene, godkjente nivåer for luft- og trinnlyd angis i NS 8175, i hhv. tabell 122a og 122b.

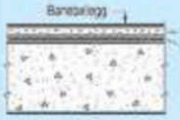
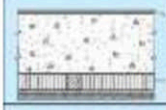
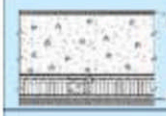
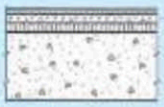
Luftlyd:

Type bruksrom	Klasse A $R'_w + C_{50\text{-}5000}$ (dB)	Klasse B $R'_w + C_{50\text{-}5000}$ (dB)	Klasse C R'_w (dB)	Klasse D R'_w (dB)
Mellom boenheter innbyrdes og mellom boenheter og fellesarealer/felles gang/trapperom o.l.	63	58	55	50
Mellom boenheter og nærings- og servicevirksomhet, fellesgarasje o.l.	68	63	60	55

Trinnlyd:

Type bruksrom	Klasse A $L'_{n,w} + C_{I,50\text{-}2500}$ (dB)	Klasse B $L'_{n,w} + C_{I,50\text{-}2500}$ (dB)	Klasse C $L'_{n,w}$ (dB)	Klasse D $L'_{n,w}$ (dB)
Mellom boenheter og fra fellesarealer/felles gang til en boenhet	43	48	53	58
Til en boenhet fra nærings- og servicevirksomhet, fellesgarasje, takterrasse o.l.	38	43	48	53
Til en boenhet fra toalett, bod, altan, terrasse o.l.	48	53	58	63

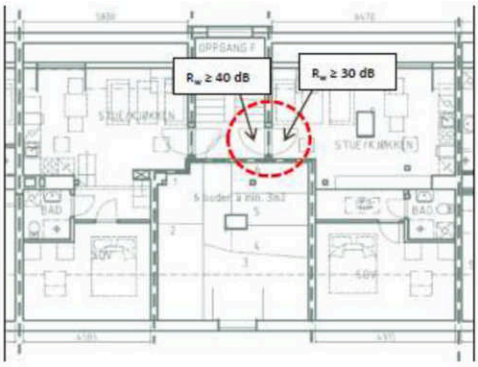
Tunge etasjeskiller som i deres blokker har ikke godkjente lydisolerende egenskaper ift. dagens krav, tabellen nedenfor viser ett utvalg av ulike alternative dekker og tilhørende egenskaper ift. lyd. Ett alternativ for deres prosjekt vil kunne være å legge 36mm Silencio trinnlydsplater og 10mm fibergips direkte på eksisterende dekke, i tillegg til 13-15mm parkett. Dette vil ved god utførelse antas å tilfredsstille krav til lydisolasjon iht. NS 8175 klasse C. Tabellen nedenfor viser for øvrig lydegenskaper for massive betongdekker med ulike belegg og underliggende himlinger.

Massive betongplater (Ptasstopt betong med densitet ca. 2 400 kg/m³)		Tykkelse, bærekonstruksjon (mm)	Total dekketykkelse (mm)	Laboratoriemålte verdier: Trinnlyd $L_{n,w}$ (dB)	Laboratoriemålte verdier: Luftlyd R_w (dB)	I ferdig bygg (feltmålte verdier): Trinnlyd $L'_{n,w}$ (dB)	I ferdig bygg (feltmålte verdier): Luftlyd R'_w (dB)
	Med harde overflater (dvs. uten belegg, med keramiske fliser, klinkerfliser eller med naturstein) (kfr. pkt. 41)	160 180 200 230 250 270 300	160 180 200 230 250 270 300	78 > 73 	58 59 60 61 62 – –	80 – 75 80 – 75 73 – 78 73 – 78 75 – 70 75 – 70 –	51 – 54 51 – 54 53 – 58 53 – 58 55 – 60 55 – 60 –
	Med trinnlyddempende belegg (vinyl på filt, vinyl på skumplast eller parkett på 2 – 3 mm eksp. polyetylen) (kfr. pkt. 41)	160 180 200 230 250 270 300	Fra 160 Fra 180 Fra 200 Fra 230 Fra 250 Fra 270 Fra 300		58 59 60 61 62 – –	60 – 58 58 – 56 58 – 55 56 – 54 55 – 53 54 – 52 53 – 50	51 – 54 51 – 54 53 – 58 53 – 58 55 – 60 55 – 60 57 – 62
	Med plater/parkett på 6 mm knasteplater (golv): – 14 mm parkett – 22 mm sponplate og banebelegg (kfr. pkt. 43) Med parkett på 12 – 48 mm porøs trefiberplate kan man anta tilsvarende verdier som for 265 mm hullbetongdekker (se tabell 2 b).	 180–200 180–200	 200–220 208–228			 ca. 58 ca. 59	 ca. 55 ca. 55
	Med 50 mm nedfôret, fast montert himling (kfr. pkt. 52)	180	255			56 – 53	54 – 56
	Med lydisolerende himling (lydboyle og trelekt eller akustikkprofil i stål) (kfr. pkt. 54)	180	260–300			52 – 48	56 – 62
	Med lydisolerende, lett, flytende golv (25 mm trinnlydplate, 22 mm sponpl. og 14 mm parkett) Alternative golvkonstruksjoner med plater av: – 22 mm spon – 13 mm gips og 22 mm spon (kfr. pkt. 42)	180	230–240			< 50	53 – 56

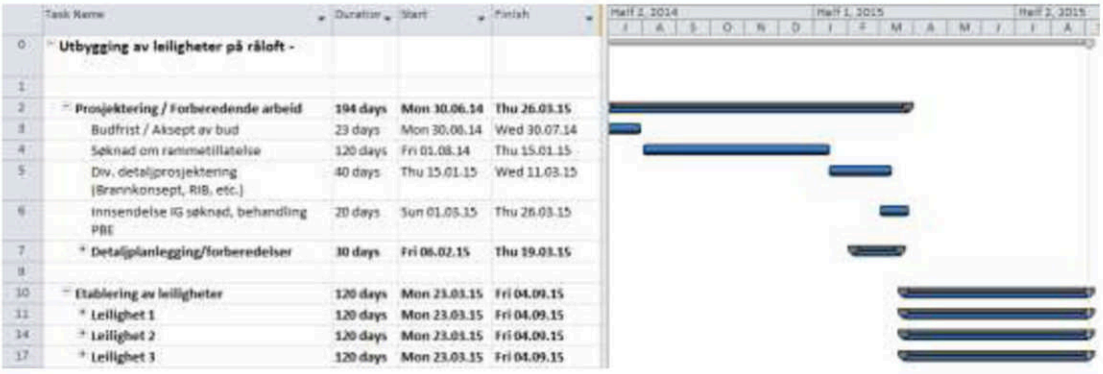
Det er viktig å poengtere at akustikk detaljprosjekters nærmere av akustiker og ingeniør før endelige løsning velges. I tillegg utføres kontrollmålinger i et prøverom med valgte løsning for å verifisere verdier innenfor godkjente nivåer før nytt gulv bygges over hele loftet. På generell basis er det verdt å merke seg at kravene til lydnivåer er langt strengere i dag enn de var da byggene deres ble oppført. Det vil med andre ord være mindre lydgjennomtrenging fra de nye leilighetene på loftet og ned til etasjen under, enn det er mellom dagens eksisterende leiligheter.

3.2.3 Dører mot trapperom

Ytterdør mellom trapperom og gang i leilighetene må tilfredsstille ett labmålt lydkrav på $R_w \geq 43$ *dB*. En slik løsning tilfredsstiller normalt aktuelle lydisolasjonskrav, men det er viktig at dørene er godt innjustert. For å møte krav til lydisolasjon mellom trapperom og oppholdsrom i leilighet må det monteres en mellomdør mellom ytterdøren og alle oppholdsrom. I leilighetene det ikke blir entré benyttes to dører som vist i illustrasjonen nedenfor. Ytre dør er $R_w \geq 40$ *dB* og indre dør er $R_w \geq 30$ *dB*.



3.3 Tentativ fremdriftsplan



	Task Name	Duration	Start	Finish
0	Utbygging av leiligheter på råloft -			
1				
2	Prosjektering / Forberedende arbeid	194 days	Mon 30.06.14	Thu 26.03.15
3	Budfrist / Aksept av bud	23 days	Mon 30.06.14	Wed 30.07.14
4	Søknad om rammetillatelse	120 days	Fri 01.08.14	Thu 15.01.15
5	Div. detaljprosjektering (Brannkonsept, RIB, etc.)	40 days	Thu 15.01.15	Wed 11.03.15
6	Innsendelse IG søknad, behandling PBE	20 days	Sun 01.03.15	Thu 26.03.15
7	Detaljplanlegging/forberedelser	30 days	Fri 06.02.15	Thu 19.03.15
8				
10	Etablering av leiligheter	120 days	Mon 23.03.15	Fri 04.09.15
11	Leilighet 1	120 days	Mon 23.03.15	Fri 04.09.15
14	Leilighet 2	120 days	Mon 23.03.15	Fri 04.09.15
17	Leilighet 3	120 days	Mon 23.03.15	Fri 04.09.15

Eksempel på fremdriftsplan fra tilsvarende prosjekt, spesifikk fremdriftsplan utarbeides på forespørsel.

3.3.1 Prosjektets tentative fremdrift

Prosjektets totale tidsomfang vil fort ta omkring 14-20 måneder, mye avhengig av søknadsprosessen og offentlige myndigheters saksbehandling, samt oppstartsfrekvens på oppganger. Foreløpig anslag er at det vil benyttes omkring 3-5 mnd. på byggingen av leilighetene i hver oppgang fra hver enkelt oppstart, dette er realistisk og erfaringsmessig riktig. Hvor mange leiligheter det startes opp samtidig er mye opp til styret, det er ofte hensiktsmessig å starte med 1-2 oppg. og øke antallet etter hvert som prosjekterte løsninger kvalitetssikres ved faktisk utførelse. Endelig fremdrift avklares i samråd med styret, vi vil være fleksible i forhold til ønsker fra gården og dets beboere.

3.3.2 Hvordan fremdriftsplanen sikres overholdt

Det nedsettes en prosjektgruppe allerede tidlig i prosessen som vil detaljplanlegge fremdrift i samråd med styret og følge prosjektet helt frem til ferdigstillelse. Prosjektet vil tildeles en dedikert prosjektleder som vil ha dette prosjektet som hovedarbeidsoppgave gjennom hele prosessen. Prosjektgruppen består videre av VVS-teknisk bas, elektroteknisk bas, og representant fra ledelsen. Prosjektlederen iverksetter arbeidet rundt bestilling av nødvendige

materialer og jobber med å sette sammen arbeidslagene som skal utføre byggingen på tidlige tidspunkter.

Etter igangsetting på byggeplass vil det avholdes ukentlige byggemøter der ansvarlige for de ulike delene av oppdraget møtes og diskuterer fremdriften og neste ukes drift. Vi har strenge rutiner på kontroll og oppfølging som vil fange opp eventuelle avvik fra plan på et tidlig stadium så tiltak kan iverksettes for å minimere fravik og forsinkelser. Rutinene omfatter både kvalitetssikringssystemer fra Holte (ByggSafe Total), samt egenutviklede interne systemer som fanger opp alle eventuelle avvik.

4.0 Bonum AS

4.1 Om Selskapet

Bonum AS er ett entreprenør- og eiendomsselskap med kontorer i Nydalen i Oslo. Vi har p.t. 34 ansatte i Bonum AS, totalt inkludert søsterselskaper teller arbeidsstyrken omkring 80 mann. Selskapet omsatte i 2013 for ca. kr 55 000 000,-, regnskapsmessig omsetning i 2014 havner rundt kr 105 000 000,- faktisk produserte omsetning om balanseførte prosjekter inkluderes er kr 150 000 000. Vi har meget god faglig kompetanse innenfor ett bredt spekter byggtekniske fag og vi har bl.a. både murmestere og tømrermestere, samt egne rørlegger og elektrikerselskaper organisert i samme konsern.

Bygging av loft i bygårder som deres har blitt en av våre spesialiteter, bare i 2014 ferdigstiller vi omkring 30 leiligheter på diverse loft sentralt beliggende i Oslo.

4.2 Tekniske og faglige kvalifikasjoner

4.2.1 Tilgjengelige ressurser

Bonum AS ble etablert i august 2011, men selskapet har med sine ansatte har lang og bred erfaring innenfor både rehabilitering av eksisterende bygningsmasser og nybygg. Selskapet er i dag strukturert under morselskapet Nemento AS, som igjen eier Bonum AS, Nexus VVS AS og Nexus Elektroinstallasjon AS. Selv om det er Bonum AS som her presenteres som juridisk enhet ansees de faglige kvalitetene i de to andre selskapene som "in-house" da det er samme eier i alle selskapene. Selskapene arbeider tett sammen og sitter på samme kontor. Selskapets administrasjon, med siviløkonom Thomas B. Bø som daglig leder, består av personer med utdannelse innen prosjektledelse, økonomi og finans.

For mer utfyllende informasjon om selskapene kan følgende internett sider besøkes:

- www.bonumbygg.no
- www.nexusve.no

4.2.2 *Fagkompetanse*

Bonum AS setter god faglig kompetanse høyt og har på nåværende tidspunkt seks ansatte mestere med lang erfaring. Mesterutdanningen regnes som en formell videreutdanning og gir en høy fagkompetanse både som bedriftsleder og faglig leder. Arbeid gjort av en mester bygger på gode håndverkstradisjoner og sikrer fagmessig utført arbeid og riktig bruk av teknikker. Som andre mesterbedrifter arbeider Bonum kontinuerlig med kompetanseheving blant de ansatte og tar ansvar for opplæring av lærlinger.

4.2.3 Tømrermester – Prosjektleder

Bonum har fire ansatte tømrermestere, som sammen innehar kompetanse i alt fra konstruksjonskalkulasjon til snekring med til samlet sett over 50 års erfaring. De har arbeidet med prosjekter som Kunsthøyskolen i Oslo, Marienlyst skole, Bjerke Terrasse, Hotell Ranga, flere private eneboliger/rekkehus samt en rekke andre prosjekter. Tømrermester vil fungere som prosjektleder og ha hovedansvaret for koordineringen av de ulike yrkesgruppene, kontakten opp mot styret, samt ansvaret for kvalitetssikring av arbeidene.

4.2.4 Murmester

Murmestere er spesialister i arbeid med flis, mur, naturstein, våtromsarbeider og teknikker tilhørende dette. Vår faglige leder Karl Zimmermann er sertifisert muremester med 42 års praktisk erfaring og har blant annet jobbet med rehabiliteringen av Ullevål sykehus i perioden 1990-98.

4.2.5 Rørtekniker og Rørleggere

Bonum AS har tilgang på rørteknikeren René Mehrmann som vil fungere som Bas og ansvarlig for de rørtekniske installasjonene på prosjektet. Alle våre 12 rørleggere er alle fagutdannet og vi holder kontinuerlig kursing med aktuelle produkter for å opprettholde ett høyt faglig nivå.

4.2.6 Elektroinstallatør

Bonum AS har gjennom Nemento AS sitt datterselskap Nexus elektroinstallasjon AS tilgang på elektroinstallatøren Roar Blomstrand som vil fungere som Bas og ansvarlig for de

elektrotekniske installasjonene på prosjektet. Alle våre 22 elektrikere er DSB godkjente for montering av elektrotekniske installasjoner.

4.2.7 Administrative ressurser

Administrativt innehar vi ulik personell med diverse økonomiske/administrative bakgrunner, herunder to siviløkonomer, personer med bakgrunn fra finans, jus og markedsføring. Administrasjonen sikrer tett oppfølging med kunder og korrekt behandling av alt fra fakturaer til FDV dokumentasjon o.l.

Vi har også egen arkitekt ansatt, som bidrar til smidighet i prosjektene ved muliggjøring av rask behandlingstid av endringer i tegninger og omprosjektering, ved behov for dette.

4.3 Foretakets erfaring med tilsvarende prosjekter

Loftsutbygginger er komplekse og utfordrende på mange felter og krever høy grad av teknisk forståelse og fagkunnskap, samt organisatoriske ressurser og kontinuerlig fokus på SHA/HMS. Det at man bygger i eksisterende bygningsmasser, gjerne i over 100 år gamle bygg, medfører at de tekniske installasjonene og byggetekniske løsninger fort blir komplekse. Hver enkelt detalj - fra avløp på de ulike baderom, til ventilasjon og lufting, bæreevnen til eksisterende bærebjelker/avlasting av disse etc. – må fort tilpasses fra enhet til enhet. I tillegg er kravet til HMS høyt, med mye arbeider på tak i høyder opp mot 15-20 meter, innheising av materialer etc. Dette er elementer vi har lært å mestre, etter å ha gjennomført flere større loftsutbygginger sentralt i Oslo de siste årene. Nedenfor beskrives to av prosjektene i nærmere detalj, i tillegg til disse har vi også bygget ut flere andre mindre loft.

4.3.1 Rosenhoff kv. 1 – Bygging av 25 nye loftsleiligheter



Vi er i siste fase av ett boligprosjekt på Rosenhoff i Oslo. Prosjektet omfatter bygging av 25 leiligheter på råloftsarelaer i 5 bygårder fra 1918, og utvikles/bygges for egen regning. De siste to leilighetene ble ferdig bygget i mars 2015. Arbeidene ble iverksatt januar 2014, som medfører en ferdigstillelse av prosjektet på noe over ett år, 1,5 år raskere enn fristen som ble satt av selger/borettslaget. Borettslaget Rosenhof kv. 1 hadde før vi iverksatte byggingen 186 eksisterende leiligheter og omkring det dobbelte antallet beboere. Vi har gjort arbeid i samtlige leiligheter i bygget, blant annet ved installering av heldekkende brannvarslingsanlegg i alle bygårdens leiligheter og fellesarealer, branntekniske utbedringer, samt føringer av ny infrastruktur til loftene. Arbeid i eksisterende bygg med såpass mange beboere har gitt oss gode rutiner for effektiv planlegging og kundeoppfølging, samt stilt strenge krav til våre interne rutiner for ryddig, sikret/trygg byggeplass og riggområde.

4.3.2 Grenseveien 8 -26 – Bygging av 10 nye loftsleiligheter – Egen regi



I Grenseveien 8-26 bygger vi 10 leiligheter på loftet i eksisterende bygård. Parallelt med byggingen av leilighetene gjør vi diverse arbeid på bygårdens fellesarealer. Blant annet renoverer vi oppgangene, installerer heldekkende brannvarslingsanlegg, bygger en komplett ny takkonstruksjon fra undertak og taksten til ferdig blikk, etc. Vi iverksatte byggingen på prosjektet i september 2014, samtlige leiligheter stod ferdig mars 2015, som gir en samlet byggeperiode på like over ett halvt år. Prosjektet stiller store krav til SHA/HMS, da området generelt er meget tett befolket og trafikkert. Vi har stillaser praktisk talt i Carl Berner rundkjøringen, dette medfører at verneombud tar hyppige runder for å påse at sikkerheten er som den skal.

4.4 Selskapets relevante sertifiseringer

4.4.1 Mester (Selskapet)

Selskapet er som nevnt sertifisert både som murer- og tømremesterbedrift. Denne sertifiseringer innebærer at selskapet innehar solid kompetanse og personell med lang erfaring på de respektive mesterområdene. En utdannet mester får også trening i rollen som faglig leder, opplæring av andre ressurser i selskapet i tillegg til økonomiske og administrative elementer for å sikre sunn drift og fremtidig vekst. Selskapet har totalt 6 mestere ansatt i selskapet

4.4.2 FFV/BVN

Fagfolk og bedrifter kan sertifisere seg i henhold til Byggebransjens våtromsnorm, «BVN». Bedriftene kan da søke om å benytte tittelen «Godkjent våtromsbedrift», og de har anledning til å benytte BVN Våtromsmerket i sin markedsføring utad. Med dette forplikter selskapet seg til å følge BVN og holde seg oppdatert, benytte sertifiserte fagfolk og godkjente

produkter, materialer og løsninger i henhold til Byggebransjens våtromsmodul. BVN reguleres av FFV (fagrådet for våtrom).

Bonum AS er Godkjent Våtromsbedrift og alle våre prosjektledere har gjennomført grunnmodul A som er en kurssertifisering for arbeider i våtrom, i tillegg innehar faglig leder og annet nøkkelpersonell modul B.



4.4.3 Sentral godkjenning/ DIBK

Bonum AS innehar sentral godkjenning for arbeider innen sitt fagområde og benytter KS og HMS systemet ByggSafe som i tillegg benyttes til kalkulasjon og prosjektering levert av Holte AS. Bonum AS vil få samtlige godkjenninger nødvendige for gjennomføring av tiltaket, enten gjennom lokal godkjenning, eller via underleverandører.



Sentral godkjenning av foretak for ansvarsrett etter plan- og bygningsloven

GODKJENT FOR ANSVARSRETT

Sentral godkjenning for: **BONUM AS**

Foretaket, med organisasjonsnummer 997190203, er gitt følgende sentrale godkjenning i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 § 22-1 og forskrift om byggesak av 26. mars 2010 nr 488 (SAK10)

- Utførelse av Prosjektering av våtromsarbeider i tiltaksklasse 1
- Søker Søker for våtromsarbeid i tiltaksklasse 1
- Prosjektering av Prosjektering av våtromsarbeider i tiltaksklasse 1
- Kontroll av Våtrom (i boliger) i tiltaksklasse 1
- Utførelse av Murarbeid i tiltaksklasse 1
- Søker (for alle typer tiltak) i tiltaksklasse 1
- Prosjektering av Overordnet ansvar for prosjektering (bygning, anlegg eller konstruksjon, tekniske installasjoner) i tiltaksklasse 1
- Utførelse av Overordnet ansvar for utførelse (bygning, anlegg eller konstruksjon, tekniske installasjoner) i tiltaksklasse 1
- Utførelse av Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner i tiltaksklasse 2
- Utførelse av Arbeid på bevaringsverdige byggverk i tiltaksklasse 1
- Prosjektering av Miljøsanering i tiltaksklasse 1

Godkjenningen er gyldig til 29.10.2015

Godkjenningen er bare gyldig dersom fastsatte gebyr for å inneha sentral godkjenning betales innen fristene. Det gjøres oppmerksom på at sentral godkjenning for ansvarsrett skal trekkes tilbake ved alvorlige eller gjentatte overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET | **Tlf:** 22 47 56 00 | **Postadresse:** Postboks 8742 Youngstorget, 0028 Oslo
Besøksadresse: Mariboes gate 13, Oslo / Hunnsvegen 5, Gjøvik | www.dibk.no

4.4.4 StartBANK/ Achilles

Bonum er sertifisert av Achilles til i StartBANK registeret. Dette er et leverandørregister for bygg- og anleggsnæringen, og ble etablert i tett samarbeid med Byggenæringens Landsforening (BNL) og offentlige myndigheter som et ledd i prosjektet «Seriøsitet i byggenæringen». Formålet med registeret er å sikre bransjen seriøse samarbeidspartnere som kan konkurrere på like vilkår, i tillegg til at ordningen er ressursbesparende for alle parter.



StartBANK

Leverandørregister for bygg, anlegg, forvaltning, forsikring og eiendom

Registreringsbevis

Tildelt

BONUM AS

Organisasjonsnummer: 997190203

StartBANK Id: 141461

Vi bekrefter herved at

BONUM AS

er fullt registrert som leverandør i StartBANK.

Registreringsnivå:

(Foretak med operativ historie og revidert regnskap for minst 3 siste år)

Registreringen er kun gyldig for de vare- og tjenestekategorier som er listet i vedlegget

Utstedt dato: 26.08.2014

Utløpsdato: ***18.08.2015***

4.4.5 EBA/ BNL/ NHO

Bonum er som en av få aktører medlem av EBA Oslo (Entreprenørforeningen – Bygg og Anlegg som er en underorganisasjon av BNL (Byggenæringens Landsforening). EBA har på landsbasis 220 medlemsbedrifter, EBA Oslo består av 27 aktører, hovedsakelig store tyngre aktører som Betonmast, NCC, Skanska og Veidekke. Medlemmene omsetter for ca. 60 milliarder i året. Medlemsfordelene her gir oss ett solid nettverk i bransjen og kontinuerlige oppdateringer på faglig påfyll og info. hva som rører seg i bransjen, i tillegg til å fremme bransjens fellesinteresser og å støtte opp under hver enkeltaktør.

4.5 Kvalitetssikrings/ styringssystem

Vi benytter oss av kvalitetssikringssystemer fra Holte (Byggsafe Total), samt interne egenutviklede systemer. Nedenfor følger innholdsfortegnelse fra Byggsafe Total.



9.0 Vedlegg

9.1 Skatteattest

Oslo kemnerkontor
Postboks 2 St. Olavs Plass
0130 OSLO

Bonum AS
Gjerdrums vei 12
0484 OSLO

Unntatt offentlighet (offl. § 13)
Dato 10.09.2013
Org.nr. 997 190 203
Deres ref.
Kontakt Marit Irene Lien (02 536)

Attest om restanse på skatt og arbeidsgiveravgift mv.

Attesten er gitt for Bonum AS og gjelder restanser på skatt og arbeidsgiveravgift mv. Attest for merverdiavgift må innhentes fra skattekontoret.

Denne attesten gir ingen rettigheter for skyldneren med hensyn til størrelsen på krav som er oppgitt eller eventuelt mangler i oppstillingen nedenfor.

Følgende forfalte restanser er registrert på ovennevnte firma/person:

Forskuddsskatt og restskatt person, inkl. trygdeavgift	0
Forskuddsskatt og restskatt foretak	0
Forskuddstrekk (som arbeidsgiver, inkl. trygdeavgift)	0
Utleggstrekk (som arbeidsgiver)	0
Arbeidsgiveravgift (som arbeidsgiver)	0
Renter og gebyr	0
Ansvarskrav	0

Eventuelle tilleggsopplysninger

Innkrevingsmyndighetens stempel	Dato	Underskrift
OSLO KOMMUNE Kemnerkontoret	10.09.2013	Marit Irene Lien

Besøksadresse
Pilestredet 33
OSLO

Telefon 02536
Telefaks 23 46 90 91

www.kem.oslo.kommune.no/kontakt

Org.nr. 990 488 835
Bankkonto 6345 05 03 017
IBAN NO65 6345 0503 017
BIC NDEANOKK

9.2 MVA - Attest

Skatteetaten

Saksbehandler	Deres dato	Vår dato
		10.09.2013
Telefon	Deres referanse	Vår referanse
		997190203

Unntatt offentlighet
Off. § 13, mval. § 13-2

BONUM AS
Gjerdrums vei 12
0484 OSLO

ATTEST om restanse på skatt/avgift mv.

Attest gis av skattekontoret og skatteoppkreveren i samsvar med forskrifter mv. som oppstiller krav om attestasjon i forbindelse med søknad om løyve mv. Avgis **kun** til den som attesten gjelder.

Fyll ut de(t) **aktuelle nummer:**			
Foretaksnummer:	997 190 203	Arbeidsgivernummer	
Reg.nr. merverdiavgift		Fødselsnummer	

Følgende forfalte ikke betalte restanser er registrert på ovennevnte foretak/person per dagens dato (sum alle aktuelle år) hos underskrevne innkrevingsmyndighet:	
Egen skatt (forskudds-/forhåndsskatt/resterende skatt i én sum)	
Forskuddstrekk (som arbeidsgiver)	
Utleggstrekk (som arbeidsgiver)	
Arbeidsgiveravgift (som arbeidsgiver)	
Merverdiavgift (som avgiftspliktig)	0
Renter (oppgis her dersom renter ikke er inkludert i ovenstående restanser)	0

Rubrikker som gjelder underskrevne innkrevingsmyndighet skal fylles ut med **0** eller med **beløp**. Rubrikker som gjelder annen innkrevingsmyndighet skal **ikke** fylles ut. Påløpne renter som ikke er beregnet føres **ikke** opp.

Eventuelle nærmere opplysninger vedrørende de oppførte restanser o.a.:
Eventuelle omkostninger er tatt med under renter

Skattekontoret/skatteoppkreveren kan her gi opplysning om eventuell betalingsutsettelse, betalingsavtale eller annet som gjelder for oppførte krav, og som kan være av betydning for andre myndigheters vurdering av restanseopplysningene.

Ovennevnte opplysninger attesteres:		
Innkrevingsmyndighetstittel	Dato	Underskrift
Skattekontoret - Stjørdal	10.09.2013	Marit L Schive

Attesten er gitt for det foretak/den person som har begjært attest, jf. påført navn og ID-nummer, og omfatter ikke foretaket/personen i andre relasjoner. Attestasjonen medfører ingen rettigheter for skyldneren med hensyn til størrelsen av krav som er påført eller med hensyn til krav som ikke er påført overfor. Ved offentlige anskaffelser skal attesten ikke være eldre enn 6 måneder.

Postadresse
Postboks 9200 Grønland
0134 OSLO

Kontoradresse
Se www.skatteetaten.no
Org.nr
991 733 043

Sentralbord
800 800 00
Telefaks
22 17 68 60

9.3 HMS Egenerklæring

Egenerklæring om helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Denne bekreftelsen gjelder:

Virksomhetens navn	Bonum AS	Organisasjonsnr./ fødselsnr.	997 190203
Adresse	Gjerdrums vei 12	Land*	Norge
Postnummer	0484	Poststed	Oslo

Jeg bekrefter med dette at denne virksomheten arbeider systematisk for å oppfylle kravene i helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen og ved det tilfredsstiller kravene i forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (internkontrollforskriften)[1].

Jeg bekrefter at virksomheten er lovlig organisert i henhold til gjeldende skatte- og arbeidsmiljøregelverk når det gjelder ansattes faglige og sosiale rettigheter. Jeg aksepterer at oppdragsgiver etter anmodning vil bli gitt rett til å gjennomgå og verifisere virksomhetens system for ivaretakelse av helse, miljø og sikkerhet.

01.08.2015 — Dato

Daglig leder

Jeg bekrefter med dette at det er iverksatt systematiske tiltak for å oppfylle ovennevnte krav i helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen.

01.08.2015 — Dato

[ ] Ingen ansatte

Representant for de ansatte

* For utenlandske oppdragstakere gjelder følgende: Jeg bekrefter med dette at det ved utarbeidelse av tilbudet er tatt hensyn til helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen som følger av forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (internkontrollforskriften), fastsatt ved kgl. res. 6. desember 1996 i medhold av lov 17. juni 2005 nr. 62 om og arbeidsmiljø, arbeidstid og stillingsvern mv. Jeg aksepterer at oppdragsgiver etter anmodning vil bli gitt rett til å gjennomgå og verifisere virksomhetens system for ivaretakelse av helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid.

[1] Fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 nr. 1127 i medhold av lov 17. juni 2005 nr. 62 om og arbeidsmiljø, arbeidstid og stillingsvern m.v.

9.4 Firmaattest

Brønnøysundregistrene **Firmaattest**

Organisasjonsnummer:	997 190 203
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Stiftelsesdato:	25.07.2011
Registrert i Foretaksregisteret:	04.08.2011
Foretaksnavn:	BONUM AS
Forretningsadresse:	Gjerdrums vei 12 0484 OSLO
Kommune:	0301 OSLO
Land:	Norge
Telefon:	22 23 23 85
Mobiltelefon:	222 32 385
E-postadresse:	post@bonumbygg.no
Aksjekapital NOK:	100 000,00
Daglig leder/ adm.direktør:	Stefan Moltke-Hansen Yan
Styre:	
Styrets leder:	Espen Tollefsen Lundkvist Tostrups Gate 27 0264 OSLO
Styremedlem:	Stefan Moltke-Hansen Yan Andere Bakken Eriksen
Signatur:	Styrets medlemmer hver for seg.
Revisor:	Godkjent revisjonsselskap Organisasjonsnummer 987 679 026 REVISJONSFIRMAET ÅSVANG & CO AS Munkegaten 3 3126 TØNSBERG
Vedtektsfestet formål:	Håndverktjenester og rådgivning, samt deltagelse og konsulenttjenester i andre virksomheter og andre tjenester og produkter som naturlig faller sammen med dette, herunder å delta i andre selskaper med lignende virksomhet, kjøp og salg av aksjer, eller på annen måte gjøre seg interessert i andre foretagender samt kjøp, salg og utleie av fast eiendom.

Utskriftsdato 27.02.2013 Organisasjonsnr 997 190 203 Side 1 av 1

9.5 CV – Fagmessig nøkkelpersonell

9.5.1 Murmester Karl Zimmermann – Ansvarlig for våtrom og fuktsikring

Karl Zimmermann

Økern Torgvei 82, 0586 Oslo | 476 47009 | kz@bonumbygg.no

Nøkkelkvalifikasjoner

- 35 år er erfaring som murer
- Lang erfaring med arbeider i våtrom
- Lang erfaring med prosjektering og utføring av murerarbeider
- Erfaring med fasadearbeider for blending, støp av lagerhaller med mere
- Vært med på hele utviklingen av våtromsarbeider i Norge fra 1980 til i dag.

Utdanning

ALMENNFAGLIG UTDANNING **| BADHAUS GYMNASIUM | 1962-70, ØSTERRIKE**

MURELÆRE 4 ÅRIG **| MURAU MAURERSCHULE | 1974-78, ØSTERRIKE**

MURERFAG | SOFIENBERG TEKNISKE FAGSKOLE | 1989, NORGE

MURERMESTER **| MESTERBREVNEMDA | 2008, NORGE**

Kurs

VÅTROMSKURS FAGRÅDET FOR VÅTROM 1999 – 2012

Alle relevante moduler – også herunder også modul B – med diverse oppdateringer

UAVHENGIG KONTROLLØR

Sertifisert som uavhengig kontrollør av EBA

Erfaring

FAGLIG LEDER | BONUM AS | 2011- IDAG

- Faglig leder for selskapet
- Kvalitetskontroll
- Uavhengig kontrollør
- Prosjekterende for flere store prosjekter

SELVSTENDIG NÆRINGSDRIVENDE | ZIMMERMANN FLIS | 1999- 2011

Daglig leder – prosjekterende

- Hovedfokus på rehabilitering og bygging av baderom
- Pusset opp ca. 100 baderom i denne perioden
- Rammeavtale med Statoil hovedkontor på Majorstua, vedlikehold av våtrom, toalettanlegg og kjøkken
- Kvindernes Boligselskap, rehabilitering av flere baderom
- Ansvarlig søker, utførende og prosjekterende

BYGGEPLASSLEDER ULLEVÅL SYKEHUS | BØLER ENTREPRENØR | 1994-1999

- Leder for 16 mann
- Full prosjektstyring
- Våtrom, murerarbeider, vaskerom, hjerteavdeling
- Utførende

BYGGEPLASSLEDER | VEIDEKKE ENTREPRENØR | 1990-1994

- Leder for 10 mann
- Full prosjektstyring
- Ullevål sykehus
- Utførende

BYGGEPLASSLEDER | BERNTSEN OG BOE | 1983-1994BYGGEPLASSLEDER

- Leder for 12 mann
- Murerarbeid Skedsmo rådhus
- Våtromsarbeider ved det Kongelige Norske Slott
- Nybygg, eneboligprosjekter for Hultsfred hus
- Flere større våtromsprosjekter

MURER | BYGG OG ANLEGGSSERVICE | 1980-1983

- Støp, vedlikehold og nybygg av lagerbygninger
- Treides busselskap, busshall
- Arbeider i våtrom

9.5.2 Tømrermester Thomas B. Tønnesen – Prosjektledelse og ansv. søknadsprosess

Thomas Båreim Tønnesen

Dælenenggata 12B | 404 66 662 | thobt87@gmail.com

Nøkkelkvalifikasjoner

Byggmester med inngående erfaring fra ledelse av større prosjekter som utbygning av råloft. Har ledet prosjekter med utbygging av leiligheter på loft på Rosenhoff, Grünerløkka og på Uranienborg i Oslo. Tønnesen har også god kompetanse i kommunale søknadsprosesser og dialogen med involverte offentlige etater.

Utdanning

BYGGELEDELSE | NORGES EIENDOMSAKADEMI (NEAK) | 2011-2012

Norges Eiendomsakademi (NEAK)

Gir grunnleggende ferdigheter i bedriftsledelse, prosjektforståelse samt kunnskap om etablering i eiendomsbransjen. Det oppfyller læreplanmålene til Mesterbrevet.

TØMRERLÆRLING | BUNDEBYGG AS | 2007-2009

Svenneprøve bestått med karakteren «Meget Godt»

BYGGFAG/TØMRERLINJA | VESTBY VIDEREGÅENDE SKOLE | 2005-2007

ALLMENNFAGLIG LINJE | OPPEGÅRD VIDEREGÅENDE SKOLE | 2003-2005

Kurs

KURS I KOMMUNALE SØKNADSPROSESSER | HOLTE AS | 2012

KURS I UAVHENGIG KONTROLL | EBA | 2012

Erfaring

PROSJEKTLEDER | BONUM AS | 2012 - PÅGÅENDE

Arbeidet som prosjektleder innenfor flere typer oppdrag i alt fra baderom til større prosjekter. Ansvarlig for offentlige søknadsprosesser og ansvar for prosjektering av 26 nye leiligheter.

- Inngående erfaringer fra ledelse av byggeprosjekter i eksisterende bygg
- Totalansvar for prosjektering og gjennomføring av egne prosjekter
- Ansvarlig for fagmessig og bygningsteknisk korrekte arbeider ihht gjeldende standard
- Ansvarlig for HMS/KS i prosjekt i samsvar med Bonum AS sine systemer

- Ansvarlig for koordinering og ledelse av alle involverte fagrupper, eksterne parter og ansatte på prosjekt
- Ansvarlig for overholdelse av budsjett, fremdriftsplaner og økonomi i prosjekter
- Ansvarlig for logistikk, arbeidsplanlegging og koordinering
- Prosjekter utført har blant annet innebefattet totalansvar for loftsutbyggning av 26 leiligheter på Rosenhoff i Oslo, tilbygg, rehabiliteringer med mere.

TØMRER | BUNDEBYGG AS | 2007-2012

Arbeider på følgende prosjekter:

- Marienlyst skole på Majorstua
- Kunsthøgskolen i Oslo
- Rælingen skole
- Bygging av leilighetsbygg ved Skøyen stasjon

9.5.3 Tømrermester Hrolfur Ingofsson – Ansvarlig for tømrerarbeider

Hrolfur Ingolfsson

Ulvefaret 130, 1488 Hakadal | 471 42 531 | furduverk@gmail.com

Sammendrag

Kommer fra Island, født 3. April 1973. Har bodd i Norge siden mai 2009 sammen med min familie, samboer som er salgskonsulent og to døtre. Har de siste årene vært ansvarlig for prosjektledelse av tyngre tømrerarbeider, som utbygging av råloft og oppføring av eneboliger.

Utdanning

SVENNEBREV – TØMRER | JANUAR 2004 | TEKNISK YRKESSKOLE REYKJAVIK, ISLAND

- Tømrerlinje

MESTERUTDANNING | DESEMBER 2011 | TEKNISK YRKESSKOLE REYKJAVIK, ISLAND

- Tømrermester

Erfaring

I Norge har jeg jobbet i lag med en annen tømrermester fra Island, sammen har vi også jobbet med andre på større prosjekter. Jeg har erfaring med nybygg både av tre- og betongkonstruksjon. Jeg har bygget eneboliger for BoligPartner AS, enebolig av betong på Grefsen i Oslo, samt diverse ulike tilbygg, påbygg og lignende. Mindre prosjekter bla. oppussing av leiligheter i Oslo, bygget terrasser, tak, montering av kjøkkeninnredninger og garderober, utbygning av 1 300 m2 loftsarealer i Oslo.

På Island var jeg daglig leder i eget firma med ansvar av opptil 15 ansatte i flere store og små prosjekter. For eksempel nybygg, kontorlokaler, hytter, gjesthus, vedlikehold og mye mer. Jeg har styrt mange ulike prosjekter og ansatte. Jeg er vant til å jobbe med tall og beregninger og etter mange år som selvstendig

næringsdrivende er jeg vant til å være selvgående, å styre meg selv og ta egne beslutninger. Jeg har god faglig kompetanse på alle nivåer i byggebransjen.

Erfaring

PROSJEKTLEDER | BONUM AS | 2012 -

- Totalansvar for prosjektering og gjennomføring av egne prosjekter
- Ansvarlig for fagmessig og bygningsteknisk korrekte arbeider ihht gjeldende standard
- Ansvarlig for HMS/KS i prosjekt i samsvar med Bonum AS sine systemer
- Ansvarlig for koordinering og ledelse av alle involverte fagrupper, eksterne parter og ansatte på prosjekt
- Ansvarlig for overholdelse av budsjett, fremdriftsplaner og økonomi i prosjekter
- Ansvarlig for logistikk, arbeidsplanlegging og koordinering
- Prosjekter utført har blant annet innebefattet nybygg av eneboliger, loftsutbyggning av 10 leiligheter, tilbygg, rehabiliteringer med mere.

TØMRER/TØMRERMESTER | SELVSTANDIG NÆRINGSDRIVENDE I NORGE | MAI 2009 – SEPT. 2012

2011, selvst. næringsdrivende Norge.

- Nybygg enebolig i tre, Klementsrud
- Nybygg termomur, Grefsen
- Renovering av hytta, Helgeroa
- Diverse prosjekter

2010, selvst. næringsdrivende Norge.

- Nybygg enebolig i tre, Kråkstad
- Diverse prosjekter

2009, selvst. næringsdrivende Norge/Island.

- Nybygg enebolig i tre, Flateby
- Påbygg, Prinsdal
- Diverse prosjekter

2005-2008, selvst. næringsdrivende Island

- Nybygg i tre og betong.
- Modulhus i tre
- Alt fra a-å innen bygg

TØMRER/BAS | VIDAR&OSKAR EHF. (SNEKKERFIRMA-ISLAND)| SEPT. 2004 – JAN 2006

TØMRER/BAS | ENDURREISN EHF. (SNEKKERFIRMA-ISLAND)| MARS 2003 – SEPT. 2004

LÆRLING | TRESMIDJAN BAKKI EHF. (SNEKKERFIRMA-ISLAND) | MAI 1999 – MARS 2003

9.6 Forsikringsbevis

Forsikringsbevis

CODAN FORSIKRING

Bonum AS
Gjerdrums vei 12
0484 OSLO

Kundenummer: 1020336
Organisasjonsnummer: 997190203
Polise ID: 440126133
Forsikringsperiode: 01.01.2015 - 31.12.2015

Utskriftsdato: 22.01.2015

Entreprenøransvar

Bonum AS

Bedriftsansvar

Virksomhet:	Oppføring av bygninger
Geografisk dekningsområde:	Norden
Omsetningsgrunnlag:	100 000 000

Dekning	Forsikringssum	Egenandel	Premie
Bedriftsansvar	10 000 000	20 000	60 341

Produktansvar

Virksomhet:	Oppføring av bygninger
Geografisk dekningsområde:	Norden
Omsetningsgrunnlag:	100 000 000

Dekning	Forsikringssum	Egenandel	Premie
Produktansvar	10 000 000	20 000	2 149

Årlig premie	**62 490**
Periodepremie	**62 490**

Forsikringsvilkår: C-100 Generelle vilkår - Næringsliv
C-460 Ansvar for bygge- og anleggsbransjen

Tilleggsopplysninger:
Rennovering av bolig innvending. Baderom og øvrig.

Ved to skadefrie sammenhengende forsikringsår trekkes det ikke egenandel ved første skade etter denne perioden. For neste skade trekkes egenandel kr 10.000,-. For etterfølgende skader trekkes egenandel i henhold til tabell.
Har sikrede hatt to skader eller mer de siste to år, eller ikke kan dokumentere to års skadehistorikk skriftlig, blir egenandelen;
Ved 1. skade – kr 50.000,- i tillegg 10 % av det overstigende skadebeløp
Ved 2. skade – kr 100.000,- i tillegg 15 % av det overstigende skadebeløp

codanforsikring.no

Codan Forsikring, Postboks 523 Skøyen, 0214 Oslo
Tlf. 06300. Fra utlandet: (+47) 815 22 200. Organisasjonsnummer: 991 502 491

9.7 Godkjent lærebedrift – Murerfaget



GODKJENT LÆREBEDRIFT

Bonum AS

Medlemsbedrift i

Opplæringskontoret for
bygg- og anleggsteknikk

er godkjent lærebedrift i følgende fag

Murerfaget

Godkjenning av bedriften er gitt med hjemmel i Opplæringslova med forskrifter. Lærebedriften har et dokumentert system for planlegging, gjennomføring og vurdering av opplæringen som sikrer at lærlingen gis opplæring i tråd med læreplanen for faget, og som tilbyr lærlingen et godt arbeids- og læremiljø. Godkjenningen opphører dersom bedriften ikke har lærling over en periode på 2 år.

Oslo, 8. mars 2013

Oslo kommune, Utdanningsetaten
Direktør

Avdelingsdirektør

9.8 Miljøstyringssystem og sertifisering

Bonum AS tar vårt miljøansvar på alvor og tilstreber alltid opprettholde en høy miljømessig standard på våre prosjekter. Det utarbeides alltid en detaljert plan for avfallshåndtering på prosjektene, som konkret omtaler håndteringen av miljøskadelig avfall og hvordan disse skal deponeres forsvarlig.

Miljøfyrtårn®

SERTIFIKAT

BONUM AS

Gjerdrums vei 12, 0484 OSLO

Virksomheten oppfyller følgende krav:

0	Krav til alle bransjer
13a	Krav til Byggmester som underentreprenør
13b	Krav til Byggmester som hovedentreprenør

Dette innebærer at virksomhetens miljøstandard og rutiner er funnet å være i overensstemmelse med de nevnte krav. Virksomheten kan dermed dokumentere at strenge krav innen temaene arbeidsmiljø, innkjøp, energi, transport, avfall, utslipp og estetikk er tilfredsstilt.

Sertifiseringen er utført av

Jan Bjerk

Sertifisør, på vegne av Oslo - Bydel Nordre Aker

Sertifikatnummer.: 6255

Utstedt: 18.06.2014. Sertifikatet er gyldig til: 18.06.2017

Kontrollert av Stiftelsen Miljøfyrtårn:Ja



9.8.1 Om miljøstyringssystemet

Miljøfyrtårn er Norges mest brukte sertifikat for virksomheter som vil dokumentere sin miljøinnsats og vise samfunnsansvar. Å være Miljøfyrtårn innebærer systematisk arbeid med miljøtiltak i hverdagen og innebærer at virksomhetene oppfyller krav og gjennomfører tiltak for en mer miljøvennlig drift og godt arbeidsmiljø.

Miljøfyrtårn har tilpassede krav for ulike bransjer og sertifikatet tildeles etter en uavhengig vurdering. Det leveres årlige miljørapporter og hvert tredje år blir virksomheten re sertifisert.

Sertifikatet er anerkjent av myndighetene ved offentlige innkjøp.

9.10 Seriøsitet i Byggebransjen

Bonum AS engasjerer seg for å bidra til fokus på seriøsitet i byggebransjen, vi tar våre ansvar som entreprenør og byggherre meget alvorlig. Vår daglig leder Thomas B. Bø deltar jevnlig på kurs og arrangementer der HMS, lønns- og arbeidsvilkår er på agendaen.


En konferanse for EBAs medlemsbedrifter i Oslo, Akershus og Østfold

Seriøsitetskonferansen 2014

KURSBEVIS

Thomas Bø, Bonum AS

Har gjennom sin deltakelse på "Seriøsitetskonferansen 2014" gjennomgått skolering i hvordan useriøse aktører kan holdes borte fra bygg- og anleggsprosjekter, både på byggeplass og i kontraktskjeden.

Deltakerne på konferansen har fått innsikt i praktiske verktøy til bruk i virksomhetens daglige drift gjennom skolering i bruk av "Veileder for valg av seriøse bedrifter". Det er gitt skolering i
- Valg av leverandør - sjekk av leverandør - krav til leverandører
- Krav til valgt leverandør
- Oppfølging og oppgjør med valgt leverandør

Oslo, 21. november 2014

Byggenæringens Landsforening bnl

EBA Entreprenørforeningen - Bygg og Anlegg

Vedlegg 5 til sak 8. Rensk av balkonger og takrenner samt utbedring av situasjon



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25
Selskapsnummer: 5258 **Selskapsnavn:** AS TØYENBYGG II

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

VEDTEKTER

FOR

AS TØYENBYGG II

Org.nr. 935452120

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 09.06.1939 med endringer 21.06.2006, 19.05.2016 og 02.06.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
AS Tøyenbygg II er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig (borett) i selskapets eiendom gnr 229 bnr 138 i Oslo og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor

Selskapet har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeiere

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 106 132,- fordelt på 52 aksjer á kr 2 041,-. Til alle leilighetsaksjer er knyttet bruksrett til bolig. En aksje gir rett til bruk av én bolig. De to næringslokalene har to aksjer hver.

(2) Ingen fysiske personer kan eie flere aksjer enn de som gir borett/bruksrett til en bestemt bolig/et bestemt næringslokale.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie aksjer som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i selskapet:

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

(4) I tillegg har andre juridiske personer rett til å eie inntil 5 av aksjene. Disse kan likevel ikke eie flere aksjer enn de som gir borett/bruksrett til en bestemt bolig/et bestemt næringslokale.

(5) Aksjeeierne skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

(5) Ved overføring av aksje(r) skal styret kontaktes for inspeksjon av selskapets utstyr og inventar i boligen/lokalet.

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig/et lokale i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen/lokalet til annet enn dens/dets formål uten styrets samtykke.

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

(4) Forandringer på eiendommen som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som

berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

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

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjeeieren selv, eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

Standardkontrakt for brukoverlatingsforholdet utarbeidet av selskapet skal benyttes.

Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

(5) Boligaksjeselskapet kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av aksjeeier, se pkt. 6-1 (4).

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av ytterdører og vinduer til boligen eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Endringer på bad som installasjon av nytt badekar, dusjkabinett, toalettskål, vask eller andre installasjoner må utføres av fagfolk. Legging av badegulv og vegger må gjøres fagmessig. Beboerne står ansvarlig for eventuelle skader på egen leilighet, naboleilighetene og bygget hvis skade skyldes ufagmessig arbeid. Skader på gulv i baderom som skyldes gjennomtrengning av vann, må utbedres av leieboer uten ugrunnet opphold. Alle kraner og avløp i leiligheten må alltid holdes i orden.

(5) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense sluk på balkonger.

(6) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(8) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(9) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at en aksjeeier ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier, jf dog pkt 4-1(9).

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Det påligger den enkelte aksjeeier å vedlikeholde det elektriske anlegget i leilighetene i overensstemmelse med de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte aksjeeier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av boligaksjeselskapet. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagsloven § 5-19.

(2) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
(3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

(4) Boligaksjeselskapets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den aksjeeier som har søkt, se pkt. 3-2 (5).

6-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Boligaksjeselskapets styre skal ha 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer som alle må være aksjonærer.

(2) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styrets leder velges ved særskilt valg og for ett år om gangen. De andre styremedlemmene velges for to år om gangen men slik at det alltid er ett styremedlem på valg. Varamedlemmene velges for ett år om gangen. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Styremedlemmer som er uenige i styrets beslutning kan kreve sin oppfatning innført i protokollen.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjeloven §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

HUSORDENSREGLER
FOR
AS TØYENBYGG II

Vedtatt på generalforsamling 13. mars 1997
Endret på generalforsamling 26. juni 2002, 16. juni 2005, 22.04.2015, 19.05.2016 og 8. mai 2018

Hver enkelt leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt.. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter, vær oppmerksom på at den skal sikre leieboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

Mulige meldinger fra styret til leieboerne ved rundskriv eller på borettslagets oppslagstavler, skal gjelde på samme vis som husordensbestemmelsene. Vaktmester skal passe på at husordenen blir fulgt og skal melde forsømmelser og misbruk til styret.

Se også leilighetenes husleiekontrakt for ytterligere bestemmelser.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, sykler eller annet i trapperom eller ganger.

Heller ikke må det settes kjøretøyer o.l. på gårdsplassen, kun for av- og pålessing.

Fotballsparking og sykling er forbudt på boligselskapets område.

Vern om plener og beplantning. Vaktmester skal holde veier og grøntareal i orden.

Kast ikke mat ut av vinduer eller legg mat på borettslagets område til fuglene da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Dørskilt e.l. må ikke skrues i entrédørene, dørene er boligselskapets eiendom.

Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting av tøy eller sengeklær, likeså banking og risting av gulvtepper og ryer, da støv og annet faller ned på vinduer og balkonger under.

Dører til loft og kjeller skal alltid være låst. Likeledes skal inngangsdørene holdes låst hele døgnet. Slipp ikke inn uvedkommende.

La aldri små barn være alene på loft eller i kjeller. Bruk aldri stearinlys i kjeller eller loftsbod.

Tenn ikke mer lys enn nødvendig på loft eller kjeller, slukk alltid lyset etter bruk.

Det er ikke tillatt å montere antenneutstyr (f.eks. parabolantenne) på borettslagets område, herunder innbefattet balkonger, uten styrets skriftlige godkjenning.

REGLER OM RO

Det skal være ro i leilighetene og på balkongene fra kl. 23.00 til 07.00 på hverdager og fra kl. 24.00 til 07.00 fredag og lørdag.

Se til at barn ikke leker eller støyer ute etter kl. 21.00.

Hamring, banking og boring er bare tillatt mellom kl.08.00 og 20.00 på hverdager og mellom kl. 10.00 og 17.00 på lørdager og dager før helligdager.

Søn- og helligdager er banking og boring ikke tillatt.

Pass på at lyd fra TV/musikkanlegg og lignende ikke settes unødvendig høyt på.

Musikkundervisning tillates ikke uten tillatelse fra styret og alle tilstøtende leiligheter.

VASKERI OG TØRKEPLASSER
Vaskeriet og rullene brukes etter tur fra kl. 07.00 til 22.00 på hverdager, med tørking til kl. 23.00, og fra kl. 10.00 til 19.00 med tørking til kl. 20.00 lørdag og søndag samt andre helligdager og offentlige fridager.

For bruken av vaskeriet vises til de regler som er slått opp i vaskeriet.

Disse regler må overholdes på lik linje med husordensreglene.

Ødeleggelse av maskiner o.a. på grunn av skjødesløs behandling vil medføre økonomisk ansvar. Gå ikke ut av vaskerommet, selv for en kort stund, uten at alle kraner er stengt.
Vaske- og rullerommet skal gjøres rent etter bruk. Vaskemaskinene gjøres rene for såperester og lofilteret i tørketrommelen renses.

Tørkeplassen ute skal brukes til tørk av vasketøy og til lufting av tøy og sengeklær. Banking av tepper / matter må ikke foregå når det henger rent tøy ute til tørk.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn gårdens leieboere.

ØKONOMISK BRUK AV VARME OG VARMT VANN
Unødig bruk av varme og varmt vann øker driftsutgiftene, og dette må dekkes over husleien. Det oppfordres derfor til moderat bruk. Skru aldri radiatorene mer opp enn nødvendig etter årstiden og værforholdene.

La aldri vinduene stå åpne hele dagen eller i lengre tid om gangen når det skal luftes i den tiden det fyres. Leilighetene luftes best ved å sette opp vinduene helt, gjerne med gjennomtrekk, en kort tid om gangen og ellers ved å bruke friskluftventilene. Alle rom må holdes såpass oppvarmede at vannet i ledningene ikke fryser.
Trappevinduene skal som regel være lukket og settes bare opp når det er nødvendig å lufte.

SØPPEL OG RENHOLD
All søppel skal pakkes godt inn og bæres til søppelhuset med det samme. Ikke la poser med søppel stå i oppgangene utenfor leilighetsdørene. Se til at søppelet er så tørt som mulig. Det er strengt forbudt å kaste brennende, glødende (f.eks. sigarettstumper), eksplosivt eller lettantennelig avfall. Dørene og luka til søppelhuset skal alltid være låst.

Store pappesker o.a. anbringes i spesielle containere som periodevis er oppsatt i gården. Spesialavfall leveres i kommunens stasjoner for dette.

AKSJEEIERENS ANSVAR
Aksjeeieren har vedlikeholdsansvar som følger av husleiekontrakten. I korte trekk kan dette beskrives slik:

Aksjeeieren er ansvarlig for indre vedlikehold i leiligheten og i ytre rom som hører leiligheten til, når skaden ikke skyldes mangler ved bygningen eller felles ledninger og anlegg. Til indre vedlikehold regnes all fornying av tapet og maling innenfor dører eller vinduer i boligen og videre all istandsetting og oppussing av boligen med ildsteder, radiatorer (frem til felles rørsystem), dører, ruter, vinduer, låser, nøkler, vannkraner og elektriske ledninger med tilbehør fra boligens apparattavle eller sikringsboks. Til indre vedlikehold regnes likeledes utskifting og vedlikehold av servanter, vannbeholdere, bad med tilbehør, klosetter med skåler, spylekasser og spyleventiler samt istandsetting og oppstaking av innvendige avløpsledninger til egen vannlås. Likeså plikter aksjeeieren å holde vedlike vannledning fra hovedrør i leiligheten samt kloakkrør fra gulvsluk (soilrør).

Det påligger den enkelte aksjeeier å vedlikeholde det elektriske anlegget i leilighetene i ovensstemmelse med de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter.

Endringer på bad som installasjon av nytt badekar, dusjkabinett, toalettskål, vask eller andre installasjoner må utføres av fagfolk. Legging av badegulv og vegger må gjøres fagmessig. Beboerne står ansvarlig for eventuelle skader på egen leilighet, naboleilighetene og bygget hvis skade skyldes ufagmessig arbeid. Skader på gulv i baderom som skyldes gjennomtrengning av vann, må utbedres av leieboer uten ugrunnet opphold. Alle kraner og avløp i leiligheten må alltid holdes i orden.

BRANNSLUKNINGSUTSTYR
Leilighetene er utstyrt med 2 røykvarslere (ionisk/optisk) med 10 års batteri (installert i 2001), Redbox husbrannslange og Parat redningsline (montert sommeren 2001). Leilighetene i 1. etasje har ikke redningsline. Utstyret tilhører leilighetene / boligselskapet og skal ikke fjernes. I tillegg er de fleste leilighetene utstyrt med et 6 kg's pulverapparat. Dette apparatet er det beboerens ansvar å kontrollere/etterfylle.

DYREHOLD
Det er bare tillatt å holde hund og katt etter godkjenning fra styret og under forutsetning at de ikke er til sjenanse for naboene.

GRILLING
Grilling med kullgrill på balkongene er forbudt

MARKISER
Det er ønskelig at alle markiser på bygget skal være enhetlige i form og fargevalg. Aksjeeiere som ønsker å sette opp nye markiser må derfor ta kontakt med styret for videreformidling til markiseleverandøren. Det foreligger en rabattavtale med denne.

NØKLER, SKILT OG PORTTELEFON
Systemnøkkel til ytterdør og fellesområder kan bestilles hos styret. Postkasseskilt skal bestilles fra R. Bergersen AS i Trondheimsveien 47, tlf. 22 67 43 29 (ved siden av Rema 1000). Porttelefonens digitale navneliste kan oppdateres med nye navn ved henvendelse til styret.

AKSJEEIERS RENOVERING OG OPPUSSING

Bruksendring av opprinnelig leilighet, for eksempel flytting av kjøkken til stue eller rivning av vegger, skal godkjennes av styret før igangsettelse. Ved rivning av vegg skal styret ha en signert bekreftelse fra arkitekt eller byggkonsulent på at vegg ikke er bærende. Dokumentert godkjenning fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune må foreligge før større prosjekter igangsettes. Om tiltaket er unntatt søknadsplikt må også dette dokumenteres overfor styret.

Ingen form for tilkobling av ventilator eller annet mot felles luftekanaler er tillatt. Ventilator som sirkulerer inneluften og med kullfilter som renser er den beste løsningen i bygget vårt

VINDUER

De vindusflater som er leverte med sprosser, skal til enhver tid ha disse påmontert. Fasadens uttrykk skal være ensartet og ryddig, og dette omfatter vinduene. Beboer kan ikke selv velge å ta ned sprossene. Sprossene kan kun tas av i forbindelse med vindusvask. Demonterte sprosser som rotes vekk eller ødelegges av beboer, må også erstattes av beboer selv.

Skjema for bestilling av skilt til Sofienberggata 54, Tøyenbygg II AS

Alle beboere må ha slike skilt på postkasse og ringeklokke.

Navn:_____ Mobilnr._____

Postkasseskilt: (vennligst skriv tydelig med STORE bokstaver)

Hvit plast med sort skrift, str. 80x45 mm
Tekst på skiltet:

_____
_____
_____
_____

Ringeklokkeskilt: (vennligst skriv tydelig med STORE bokstaver)

Aluminium "gull" børstet, str 50x18 mm med 2 stk hull c-c 44 mm
Tekst på skiltet:

_____
_____

Bestillingen kan også fakses eller mailes til R. Bergersen AS,
men må betales og hentes i butikken.

R. Bergersen AS, Trondheimsveien 47 0560 Oslo
Tlf: 23301130 Fax: 22190930 e-post: post@r-bergersen.no

A N M E L D E L S E .

12 bl. tegninger.

B.D. BYGNINGSCHEFEN B.L. No 2129/38 OSLO

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument I.

angående våningshus

på matr.-nr. (25 Trondhjemsveien. Kv.X. Blokk B.) Nyt nr. 54 Sofienberggt.

Innlevert 30. november 1938. Attestert

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

Oslo den 1-12-1938.

E. S. Thrandsen

Opmålingschefen
Kom 6 DEC 1938

Brandchefen jr. nr.
mott. 10. DEC. 1938

AEM/MT
Trondhjemsveien 23 Kv.X, Blokk B
Bygningschefens eksp. av 1/12-38.

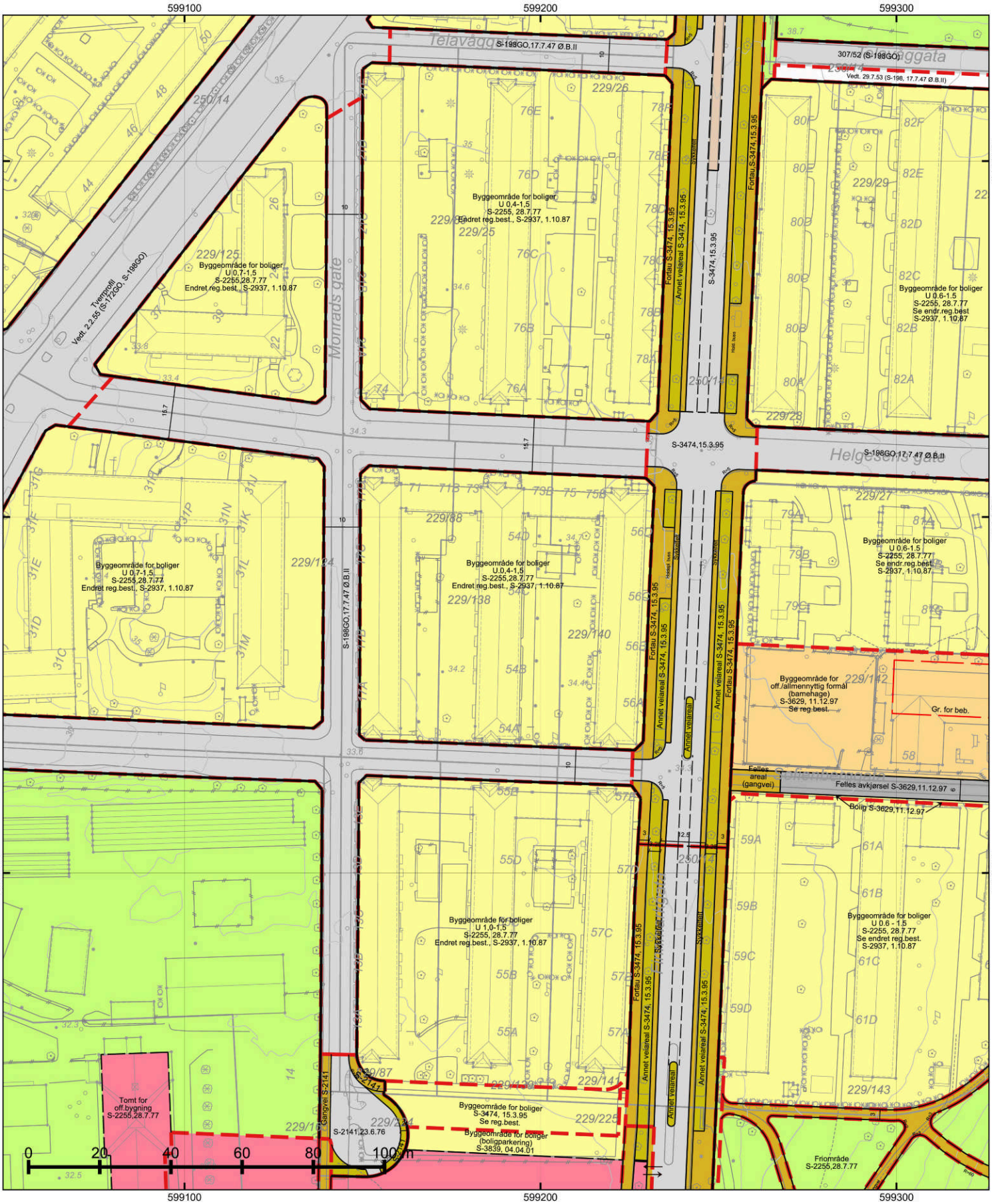
Oversendes hr. reguleringschefen.

Den anmeldte bebyggelse ligger på den del av nr. 23 Trondhjemsveien som på Töyenplanen er kaldt kvartal X.

Det er innkommet begjæring om utferdigelse av målebrev, men dette kan ikke utföres, för delelinjene mellem blokkene er godkjent av bygningsvesenet.

Oslo opmålingsvesen 8/12-1938.

A. E. Myhre



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

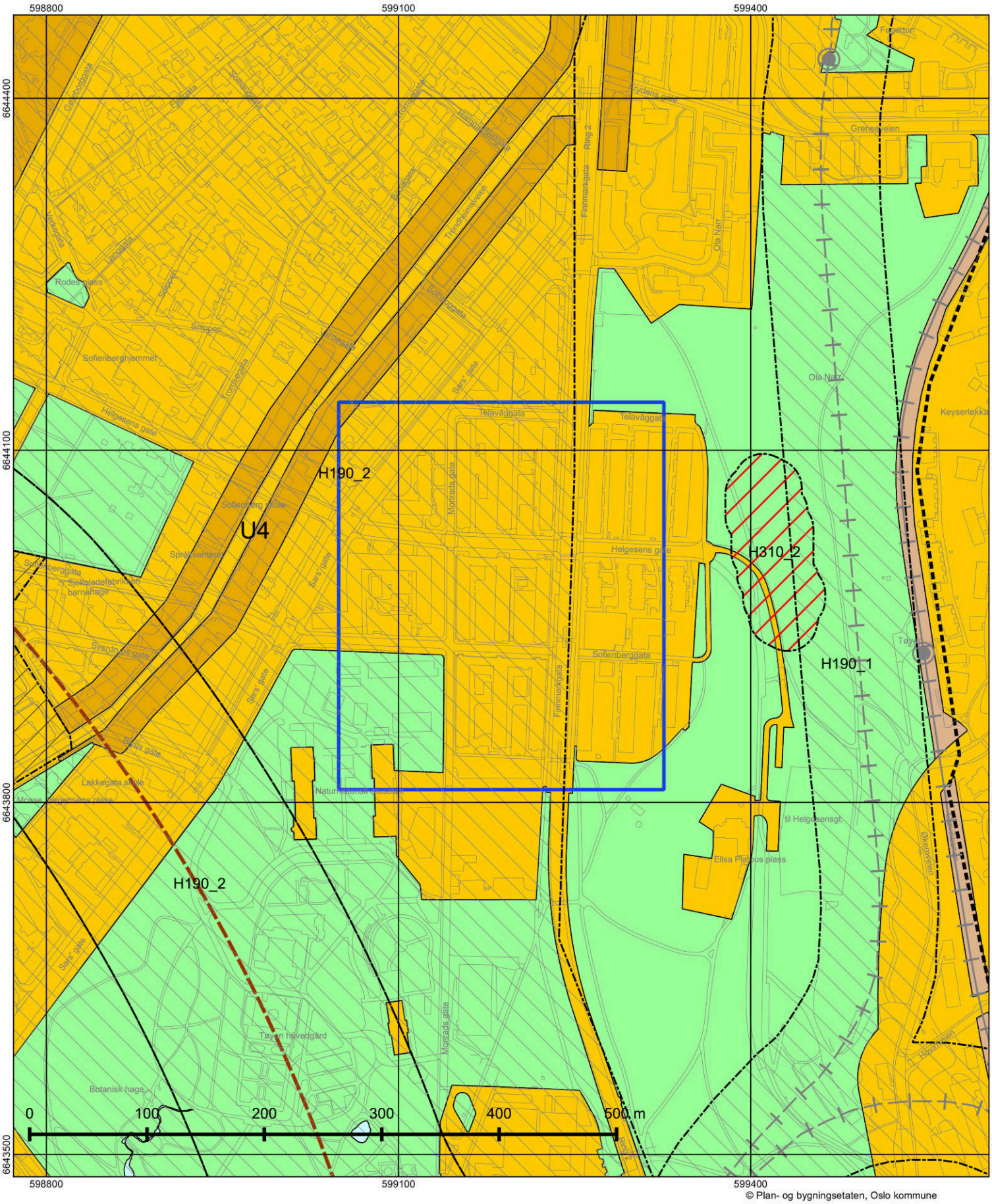
PlottID/Best.nr: 147153/ 86518324
Deres ref.: 42491/ ANSHC
Adresse: Sofienberggata 54D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/138

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147153/86518324
Deres ref.: 42491/ ANSHC

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ansh Chattree

Dato: 03.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86518324
42491/ ANSHC

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.229 BNR. 138

Vi viser til bestilling av 20250902 for SOFIENBERGGATA 54D.

GNR. 229 BNR. 138

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.03.1939.

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

2885 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 for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


599150
599200
78A
74
76A
71
71B
73
73B
75
75B
17D
6644000
6644000
229/88
54D
56D
17C
54C
229/138
56C
229/140
17B
56B
54B
17A
6643950
6643950
56A
54A
55E
57E
3E
599200
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 03.09.2025 Målestokk 1: 500

Sofienberggata 54D

Nabolaget Tøyenparken-Sofienberg - vurdert av 139 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	9 min 0.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	21 min 1.6 km
Hersleb videregående skole	10 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	17 min 1.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Helgesens gate Linje FB5B, 20	2 min 0.2 km
Lakkegata skole Linje 17	5 min 0.4 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.7 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	10 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 2 km

BARNEHAGER

Kulturparken Fus barnehage (0-5 år... 66 barn	2 min 0.2 km
Sjokoladefabrikken barnehage (1-5 ... 88 barn	5 min 0.5 km
Sofienbergparken barnehage (1-5 år... 117 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sofienberg	4 min
Kiwi Trondheimsveien	6 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Carl Berner Torg	10 min
Vitusapotek Carl Berner	9 min
Vinmonopolet Carl Berner	13 min

SPORT

Monrads gate balløkke	4 min
Sofienberg ungdomsskole	5 min
Fresh Fitness - Carl Berner	9 min
SATS Schous plass	12 min

«5 min til Grünerløkka, rett ved Tøyenparken. Gode naboer»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

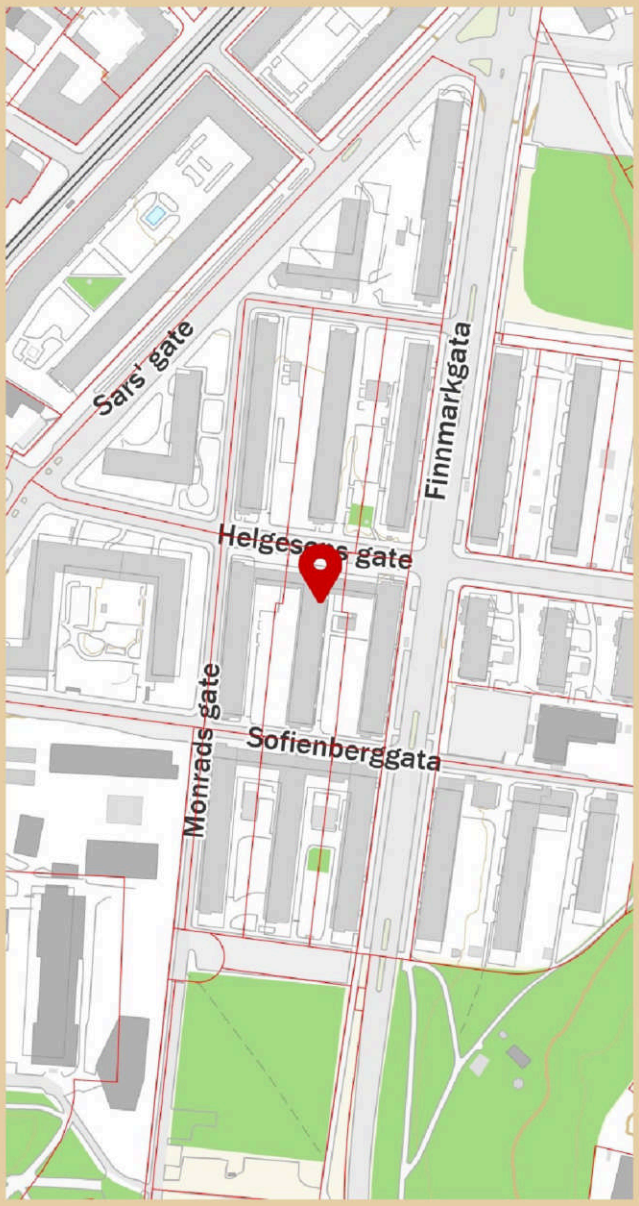
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Tog/t-bane



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Sofienberggata 54D

Nabolaget Tøyenparken-Sofienberg - vurdert av 139 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	9 min 0.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	21 min 1.6 km
Hersleb videregående skole	10 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	17 min 1.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Tøyen	5 min
Blytts gate - 11398	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Helgesens gate Linje FB5B, 20	2 min 0.2 km
Lakkegata skole Linje 17	5 min 0.4 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.7 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	10 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 2 km

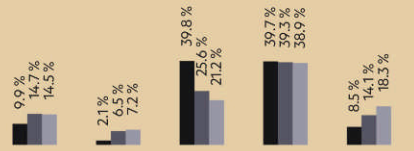
BARNEHAGER

Kulturparken Fus barnehage (0-5 år) 66 barn	2 min 0.2 km
Sjokoladefabrikken barnehage (1-5 å... 88 barn	5 min 0.5 km
Sofienbergparken barnehage (1-5 år) 117 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sofienberg	4 min
Kiwi Trondheimsveien	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Tøyenparken-Sofienberg	1 819	1 140
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Høflige 63/100

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Tog/t-bane

SPORT

Monrads gate balløkke	4 min
Sofienberg ungdomsskole	5 min
Fresh Fitness - Carl Berner	9 min
SATS Schous plass	12 min

«5 min til Grünerløkka, rett ved Tøyenparken. Gode naboer»

— Sitat fra en lokalkjent

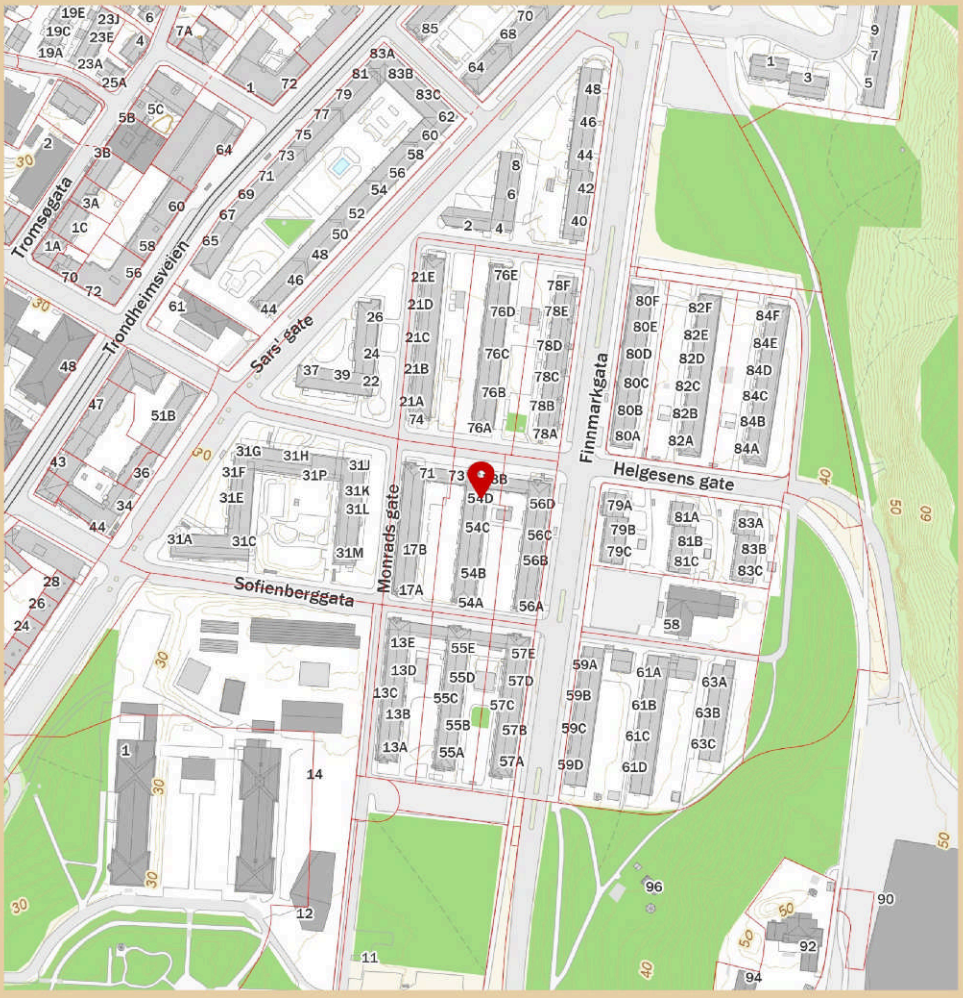
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Sofienberggata 54D

Nabolaget Tøyenparken-Sofienberg - vurdert av 139 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	9 min 0.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	21 min 1.6 km
Hersleb videregående skole	10 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	17 min 1.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Helgesens gate Linje FB5B, 20	2 min 0.2 km
Lakkegata skole Linje 17	5 min 0.4 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.7 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	10 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 2 km

BARNEHAGER

Kulturparken Fus barnehage (0-5 år... 66 barn	2 min 0.2 km
Sjokoladefabrikken barnehage (1-5 ... 88 barn	5 min 0.5 km
Sofienbergparken barnehage (1-5 år... 117 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sofienberg	4 min
Kiwi Trondheimsveien	6 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Carl Berner Torg	10 min
Vitusapotek Carl Berner	9 min
Vinmonopolet Carl Berner	13 min

SPORT

Monrads gate balløkke	4 min
Sofienberg ungdomsskole	5 min
Fresh Fitness - Carl Berner	9 min
SATS Schous plass	12 min

«5 min til Grünerløkka, rett ved Tøyenparken. Gode naboer»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

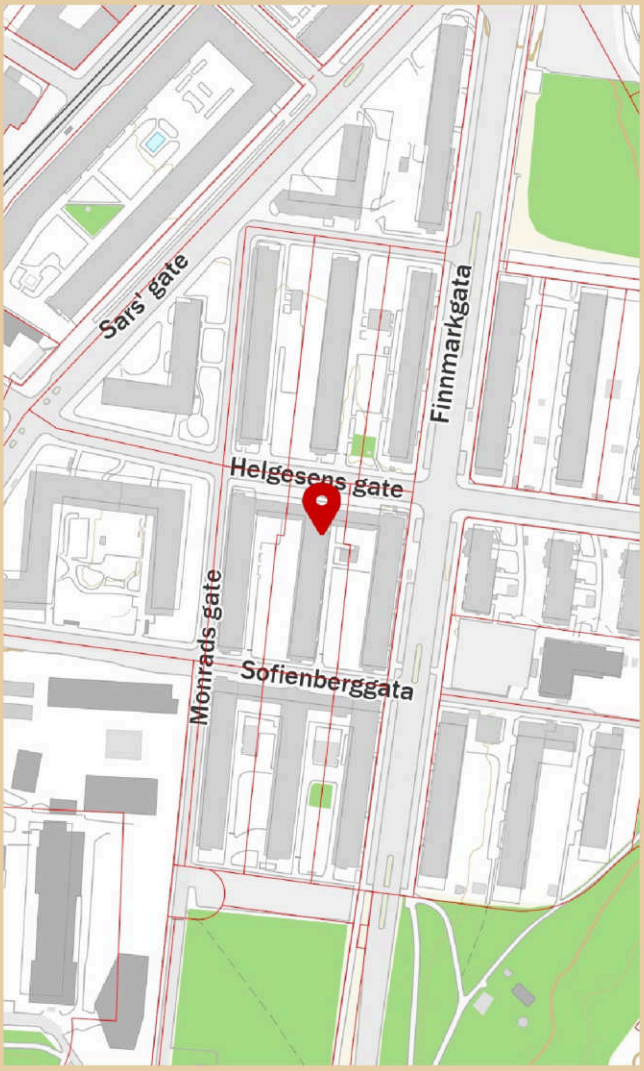
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Tog/t-bane



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Sofienberggata 54D

Nabolaget Tøyenparken-Sofienberg - vurdert av 139 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	9 min 0.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	21 min 1.6 km
Hersleb videregående skole	10 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	17 min 1.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Tøyen	5 min
Blytts gate - 11398	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Helgesens gate Linje FB5B, 20	2 min 0.2 km
Lakkegata skole Linje 17	5 min 0.4 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.7 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	10 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 2 km

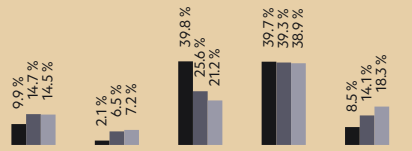
BARNEHAGER

Kulturparken Fus barnehage (0-5 år) 66 barn	2 min 0.2 km
Sjokoladefabrikken barnehage (1-5 å... 88 barn	5 min 0.5 km
Sofienbergparken barnehage (1-5 år) 117 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sofienberg	4 min
Kiwi Trondheimsveien	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Tøyenparken-Sofienberg	1 819	1 140
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Tog/t-bane

SPORT

Monrads gate balløkke	4 min
Sofienberg ungdomsskole	5 min
Fresh Fitness - Carl Berner	9 min
SATS Schous plass	12 min

«5 min til Grünerløkka, rett ved Tøyenparken. Gode naboer»

— Sitat fra en lokalkjent

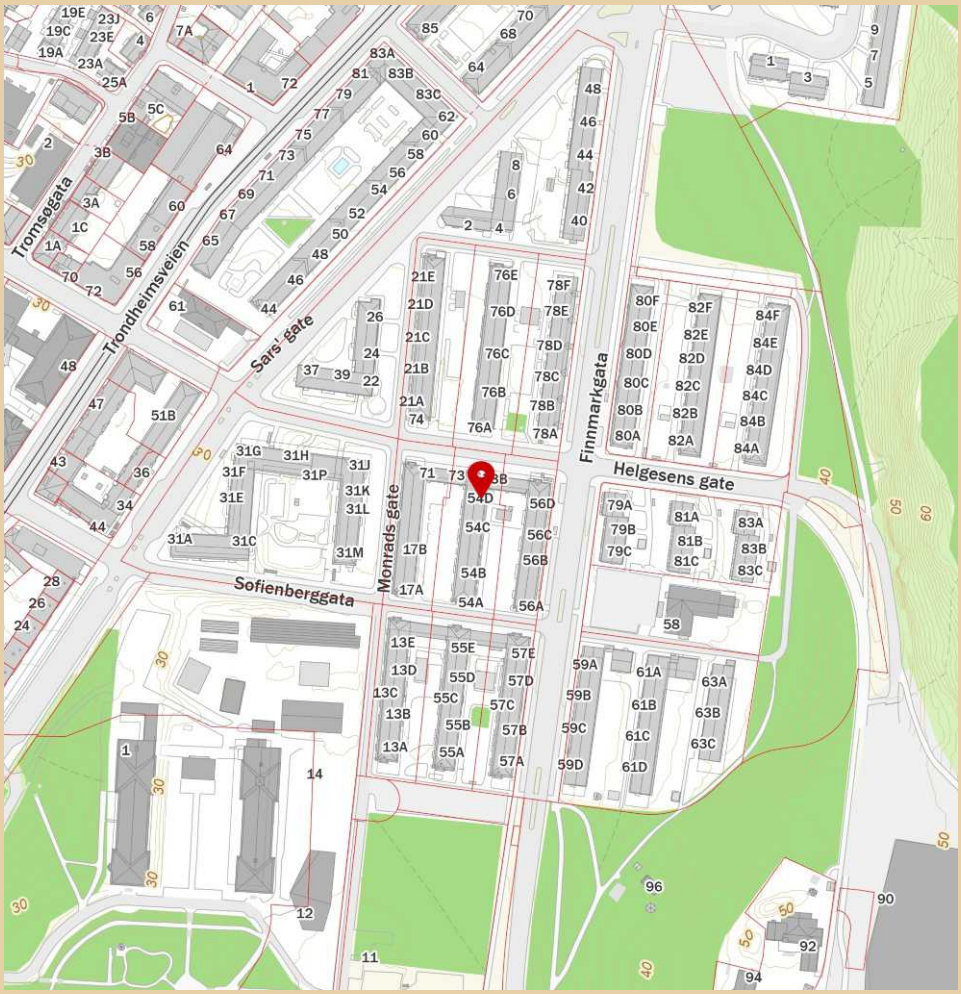
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Sofienberggata 54D

Nabolaget Tøyenparken-Sofienberg - vurdert av 139 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	9 min 0.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	21 min 1.6 km
Hersleb videregående skole	10 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	17 min 1.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Helgesens gate Linje FB5B, 20	2 min 0.2 km
Lakkegata skole Linje 17	5 min 0.4 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.7 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	10 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 2 km

BARNEHAGER

Kulturparken Fus barnehage (0-5 år... 66 barn	2 min 0.2 km
Sjokoladefabrikken barnehage (1-5 ... 88 barn	5 min 0.5 km
Sofienbergparken barnehage (1-5 år... 117 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sofienberg	4 min
Kiwi Trondheimsveien	6 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Carl Berner Torg	10 min
Vitusapotek Carl Berner	9 min
Vinmonopolet Carl Berner	13 min

SPORT

Monrads gate balløkke	4 min
Sofienberg ungdomsskole	5 min
Fresh Fitness - Carl Berner	9 min
SATS Schous plass	12 min

«5 min til Grünerløkka, rett ved Tøyenparken. Gode naboer»

— Sitat fra en lokalkjent

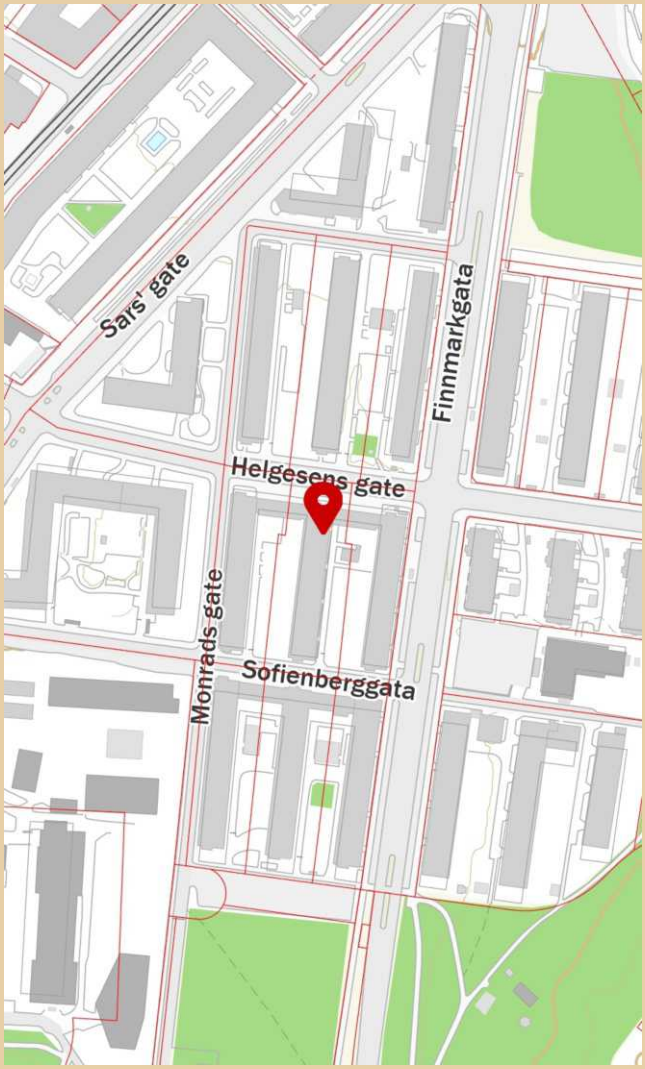
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Tog/t-bane



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Sofienberggata 54D

Nabolaget Tøyenparken-Sofienberg - vurdert av 139 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	9 min 0.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	21 min 1.6 km
Hersleb videregående skole	10 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	17 min 1.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Helgesens gate Linje FB5B, 20	2 min 0.2 km
Lakkegata skole Linje 17	5 min 0.4 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.7 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	10 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 2 km

BARNEHAGER

Kulturparken Fus barnehage (0-5 år... 66 barn	2 min 0.2 km
Sjokoladefabrikken barnehage (1-5 ... 88 barn	5 min 0.5 km
Sofienbergparken barnehage (1-5 år... 117 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sofienberg	4 min
Kiwi Trondheimsveien	6 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Carl Berner Torg	10 min
Vitusapotek Carl Berner	9 min
Vinmonopolet Carl Berner	13 min

SPORT

Monrads gate balløkke	4 min
Sofienberg ungdomsskole	5 min
Fresh Fitness - Carl Berner	9 min
SATS Schous plass	12 min

«5 min til Grünerløkka, rett ved Tøyenparken. Gode naboer»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

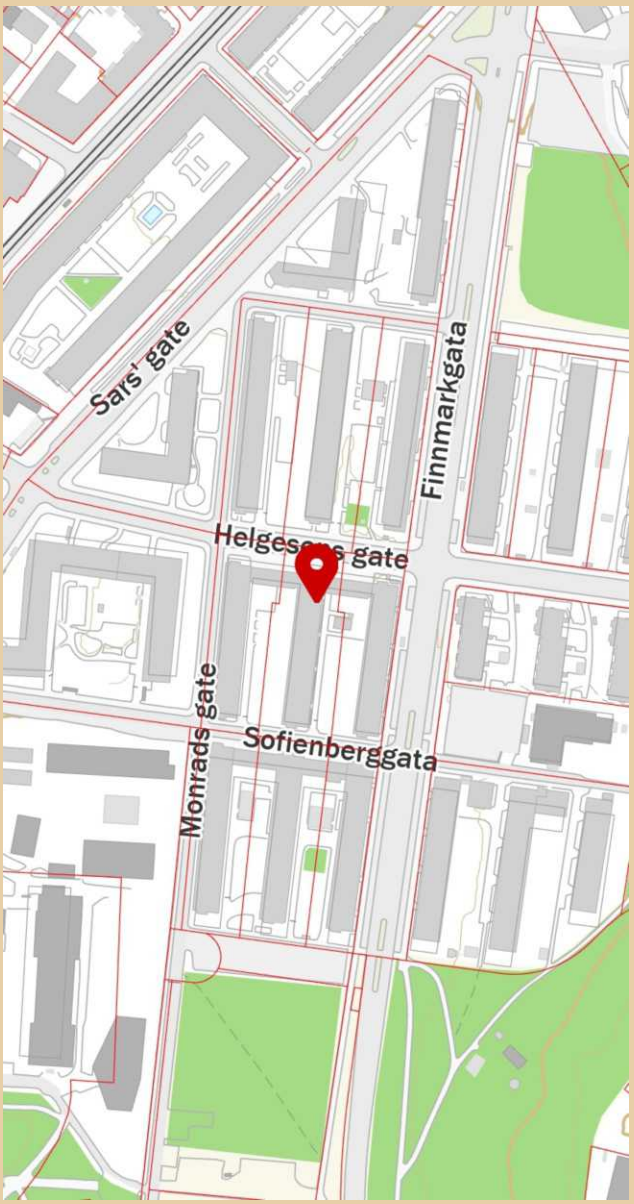
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Tog/t-bane



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

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:
Sofienberggata 54D, 0563 Oslo
Gnr. 229, Bnr. 138, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
302251057

Meglerforetak: PrivatMegleren Grünerløkka Eiendomsmegling AS

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.
