PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

MAGNUS' GATE 2C
VEDLEGG TIL
SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

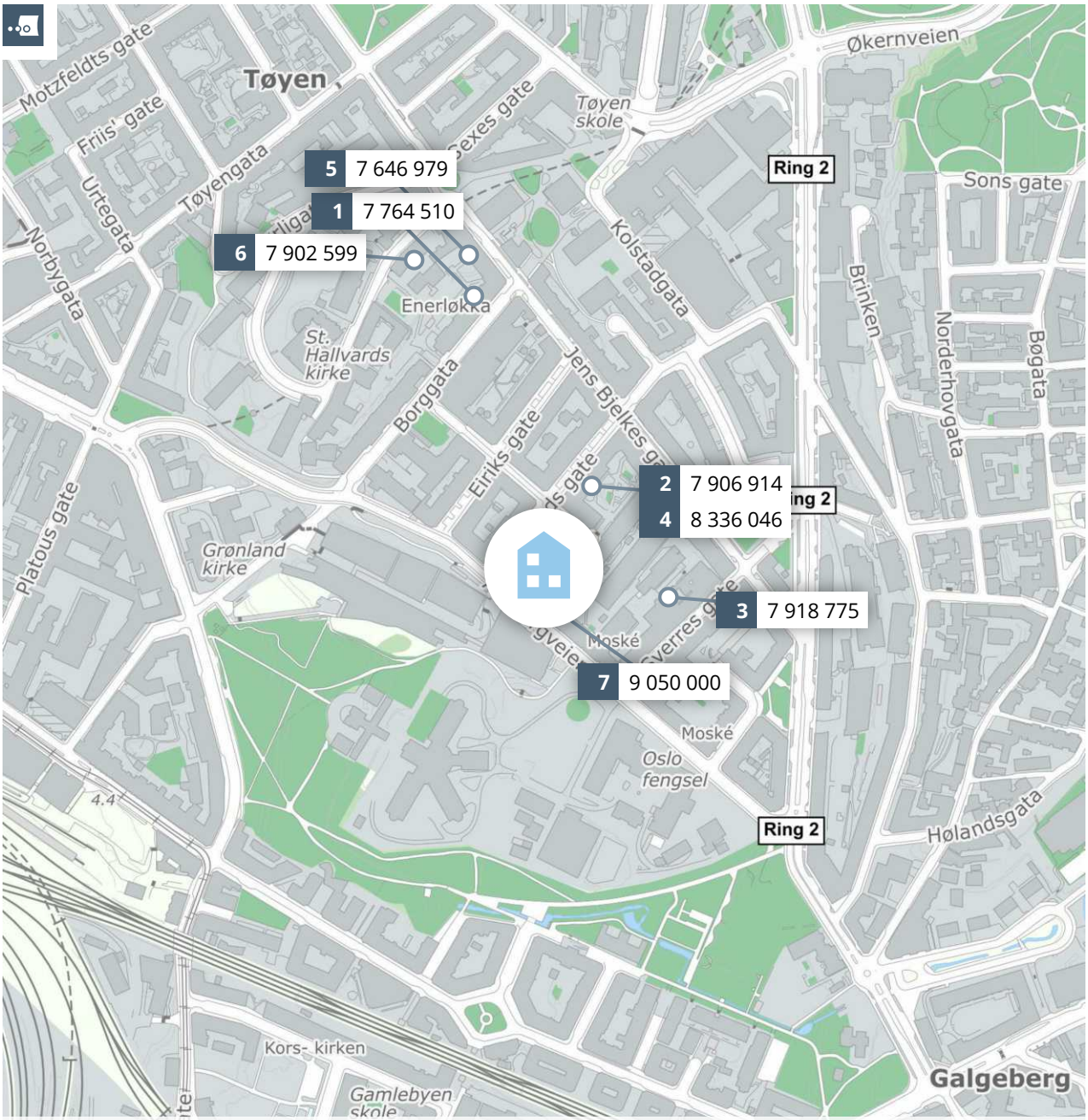
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

MAGNUS' GATE 2 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 24.10.2025

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: Sander Egerhei.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Magnus' gate 2 C, 0650 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1897

GNR 231 BNR 279 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS KAMPEN RODE 1

Verdivurdert til

8 000 000

176 211	8 176 211	93 979
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	87 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1897

Fellesutgifter	6 625
Formue	5 125
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Borggata 12 C				21.01.2025	6 950 000	**7 530 000**	234 510	7 764 510	**91 347**
	85 m²	1990	5. etg	2 sov						
2	Magnus' gate 8				13.01.2025	6 700 000	**7 820 000**	86 914	7 906 914	**87 855**
	90 m²	1990	6. etg	2 sov						
3	Sverres gate 10				21.01.2025	7 800 000	**7 800 000**	118 775	7 918 775	**84 242**
	94 m²	1915	- etg	2 sov						
4	Magnus' gate 8				29.04.2025	7 500 000	**8 250 000**	86 046	8 336 046	**93 663**
	89 m²	1990	6. etg	2 sov						
5	Borggata 12 A				17.06.2025	7 500 000	**7 550 000**	96 979	7 646 979	**84 966**
	90 m²	1988	5. etg	3 sov						
6	Smedgata 43 A				12.06.2025	7 900 000	**7 850 000**	52 599	7 902 599	**95 212**
	83 m²	1892	4. etg	2 sov						
7	Magnus' gate 1 A				09.09.2024	8 900 000	**9 050 000**	0	9 050 000	**95 263**
	95 m²	1898	3. etg	2 sov						

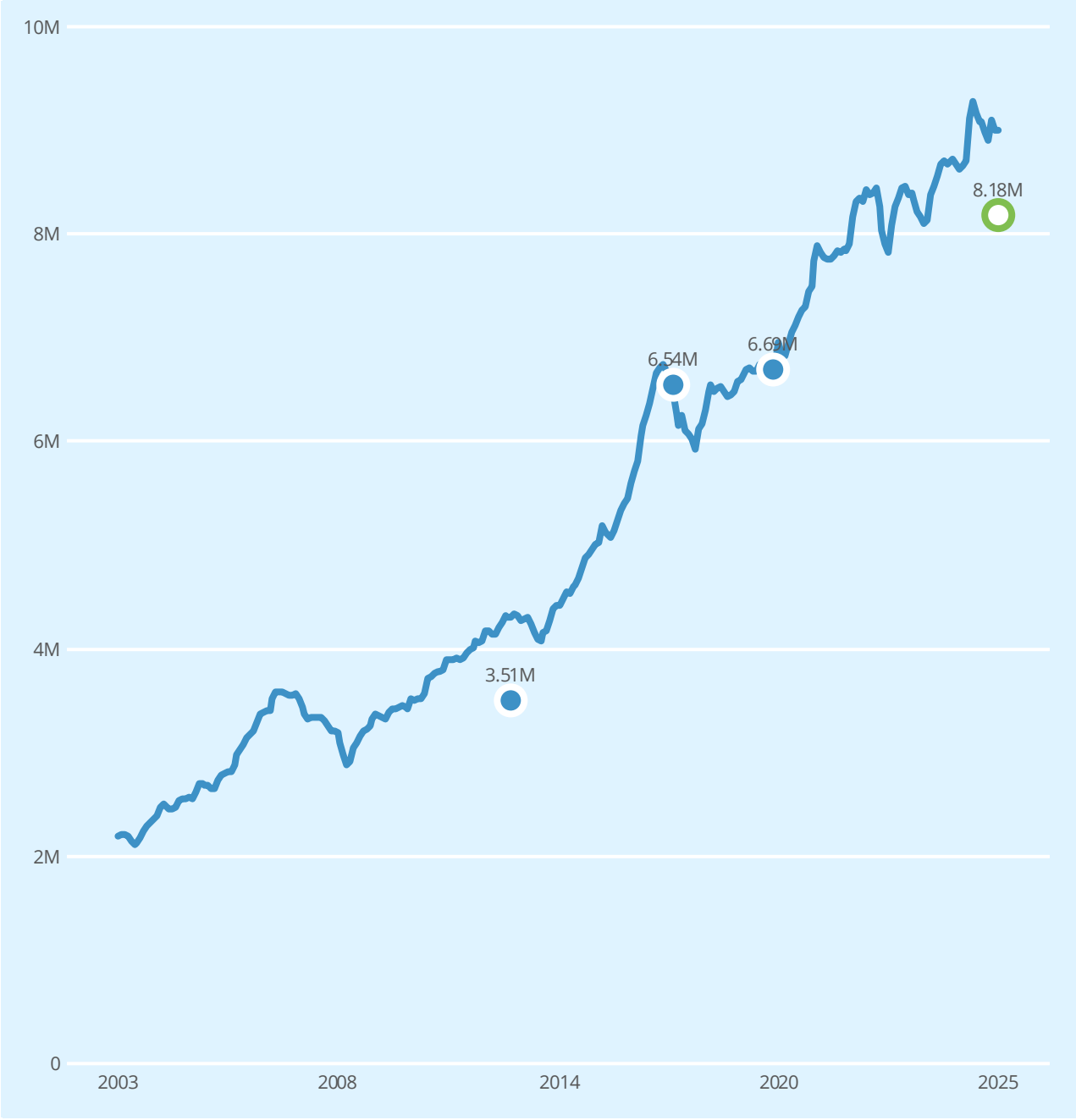
Rålekker 3-roms med balkong og takhøyde på opptil 3,03 meter. Nytt bad fra 2022.

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

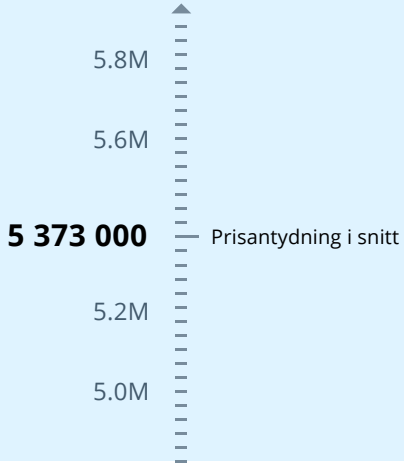


Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
02.12.2019	10.12.2019	06.04.2020	6 300 000	6 520 000	172 851	6 692 851
15.05.2017	24.05.2017	23.08.2017	5 500 000	6 350 000	189 971	6 539 971
16.03.2013	25.03.2013	02.07.2013	3 150 000	3 325 000	180 454	3 505 454

Leiligheter til salgs i KAMPEN RODE 1 grunnkrets nå

11
leiligheter til salgs

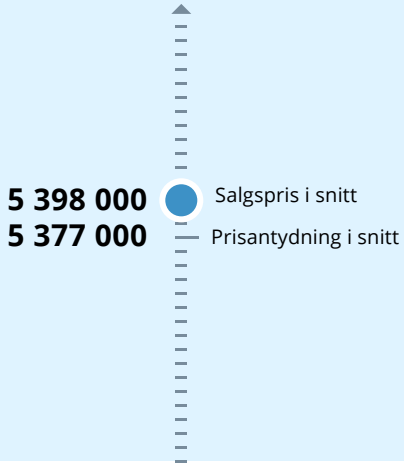


Annonsene har i snitt ligget ute i

56
dager

Leiligheter solgt i KAMPEN RODE 1 grunnkrets siste 3 mnd

24
leiligheter solgt

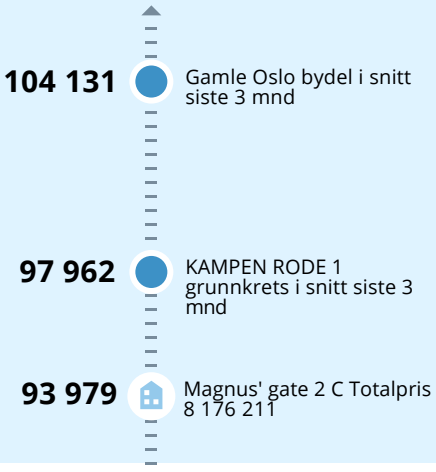


Solgt i snitt i løpet av

21
dager

for 0.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Leilighet
Magnus' gate 2 C, 0650 OSLO
OSLO kommune
gnr. 231, bnr. 279
Andelsnummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 22.10.2025 **Rapportdato:** 23.10.2025 **Oppdragsnr.:** 14158-2528 **Referansenummer:** AQ5769

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

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

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.

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

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

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms andelsleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på Tøyen.

Overbygget balkong mot gårdsrommet på 4 m².

Gården er en klassisk bygård fra 1897.

Takhøyden i leiligheten er på opptil 3,03 m.

Rosett og stukkatur i stuen.

Boligen ligger i 3. etasje og består av entrè/gang,
2 garderoberom, bad/wc, kjøkken, stue og 2 soverom.

I tillegg kommer kjellerbod og loftsbod med gulvareal på 11 m².

Det er opplyst om blant annet følgende oppgraderinger:

- Rehabilitering av bad i 2022.
- Ny integrert stekeovn i 2020.
- Nytt vindu på soverom 2 i 2018.
- Ny balkong og balkongdør i 2014.
- Rehabilitering av pipeløp i 2013.

El-tilsyn uten avvik ble gjennomført 1.12.2020.

Oppvarming med Mill appstyrte glassovner fra 2020.
Det er 2 panelovner i stuen og en på kjøkkenet.
Varmekabler på badet.
Peisovn i stue og kjøkken.

Eier opplyser i tillegg om tilsyn uten avvik gjennomført i regi av det lokale brann- og feiervesenet.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

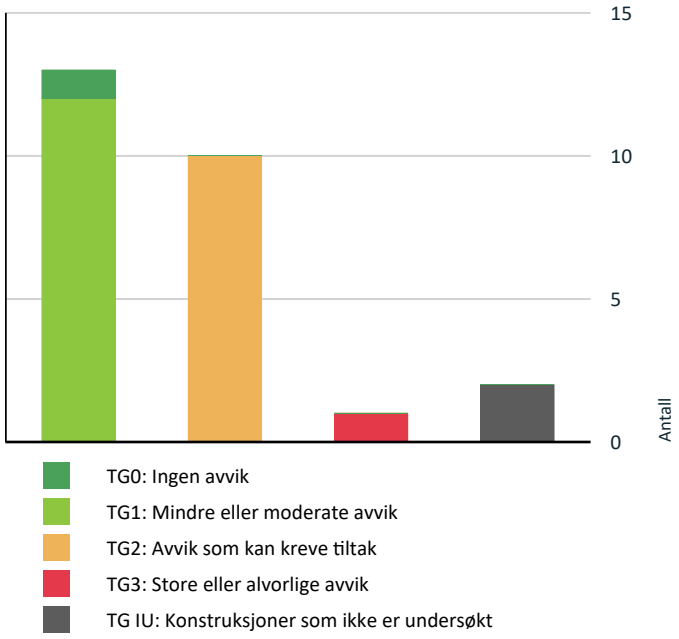
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.
Planløsningen er endret i 2013 ved at kjøkkenet ble flyttet til fordel for et ekstra soverom.

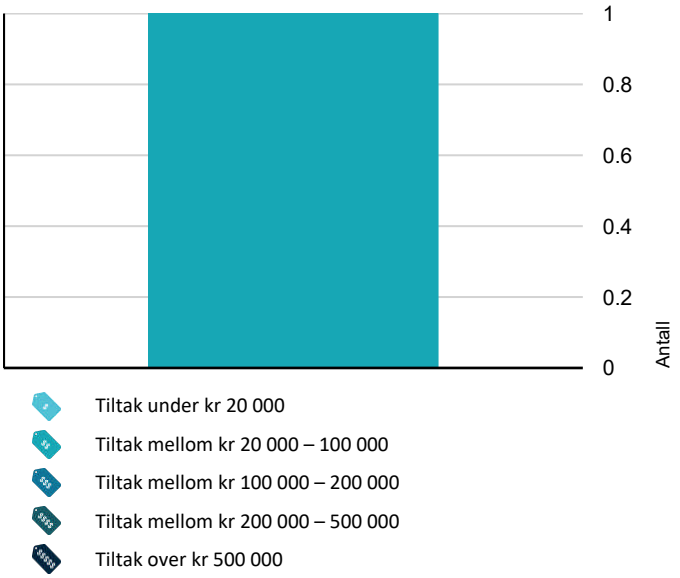
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1897

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Klassisk bygård over 4 etasjer, loft og kjeller. Bygårder fra før forrige århundreskifte er også betegnet som 1890 gårder. Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet, i murkonstruksjoner og med trebjelkelag som etasjeskiller. Enkelte skjevheter forekommer og tilhører normalen i eldre bygårder. Fasader er pusset og malt. Fasaden mot gaten er utsmykket med trekninger, ornamenter og konsoller. Takkonstruksjonen er utført som saltak tekket med takstein/plater.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass og produksjonsår 1985.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer med tilstandsgrad basert på alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at tidspunkt for utskifting nærmer seg. Eldre vinduer har dårligere isolasjonsverdi som medfører varmetap.

TG 1 Vinduer

Vindu på soverom 2 med 2-lags isolerglass og produksjonsår 2018.

TG 2 Dører

Leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydisolering 35 dB.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør med tilstandsgrad basert på alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.
Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Dører

To-fløyet balkongdør med 2-lags isolerglass og produksjonsår 2014.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong på 4 m² oppført i regi av Borettslaget i 2014.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvoverflater består av 1-stav parkett og fiskebeinparkett.
Flislagt gulv i del av kjøkken.
Vegger og himlinger består av malt mur, malt panel og malte plater.
Rosett og stukkatur i stuen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater med noe bruksslitasje. Det er registrert gulvknirk og noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger. Selv om bom eller hul-lyd ikke alltid er et umiddelbart problem bør det overvåkes jevnlig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskille.
Det er kun målt høydeforskjeller innenfor toleransekravet på soverom 2.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskille.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt 35 mm høydeforskjell gjennom hele rommet på kjøkkenet. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet angis med tilstandsgrad 3 basert på standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er krav til kostnadsestimat ved tilstandsgrad 3.
Tilsvarende boliger fungerer fint med slike høydeforskjeller og ingen tiltak anses nødvendige.

Konsekvens/tiltak
• 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.
Eventuell oppretting kan gjennomføres med avretningsmasse og kostnadsestimatet ligger i nedre del av intervallet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Det er mursteinspiper og peisovner i stuen og på kjøkkenet.
Eier opplyser at piper ble rehabilitert i regi av Borettslaget i 2013.
Det ble ikke registrert feil eller mangler som tydet på at ildstedene ikke er forskriftsmessige og eier opplyser at det er gjennomført tilsyn uten avvik i regi av det lokale brann- og feiervesen.

TG 1 Innvendige dører

Kompakt formpresset dør fra 2022 til badet.

TG 2 Innvendige dører

Originale trefyllingsdører.
Som skyvedører mellom stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører med tilstandsgrad basert på alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC

Generell

Det er opplyst at badet ble rehabilitert i 2022 og at det foreligger dokumentasjon.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og nedforet malt himling.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Nedsenket gulv i dusjen.
Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og dørterskel.
Flisene er i storformat og det er stedvis registrert bomlyd. Flisene sitter godt etter 3 års bruk så forholdet anses ikke som noen skade som krever utbedring. Bomlyden er en følge av at flislimet ikke dekker hele flisens underside. Det ble ikke registrert sprekker i fuger mellom flisene som kan indikere svikt i vedheften.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og fuktsikring med smøremembran.
Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:
- Dusj med glassvegg.
- Servantseksjon med skuffer og heldekkende servant i glass.
- Speilskap med lys.
- Vegghengt wc.
- Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Det er ikke spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget wc men det forutsettes fuktsikring med sealingbag som er preakseptert løsning.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er opplyst at badet ble rehabilitert i 2022 og at det foreligger dokumentasjon.
Undersøkelsen er derfor ikke nødvendig etter standardens krav.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning fra 2013 med fronter i hvit høyglans og heltre benkeplater. Nedfelt rustfri oppvaskkum og fliser på vegg over kjøkkenbenken. Ett-greps blandebatteri.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl og frys.

Det er opplyst om ny stekeovn i 2020.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredning med noe bruksslitasje. Det er ikke montert komfyrvakt og automatisk vannstoppventil. Det er sprekk i noen fliser over kjøkkenbenken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger og det bør på generelt grunnlag monteres automatisk vannstoppventil for røropplegg i rom uten sluk.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyning med kobberrør og plastrør til kjøkkenet.
Felles varmtvann.
Hovedstoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert i garderobeskap på hovedsoverommet. Stoppekraner er ikke funksjonstestet.

Vannforsyning med kobberrør og rør i rør system til badet.
Felles varmtvann.
Hovedstoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert i egen luke over himlingen. Rørfordelingsskap med egne stoppekraner er også plassert over himlingen på badet. Stoppekraner er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering av kobberrør er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.
Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør i rør system i kjøkkenbenken og det er ikke påvist eget avløp fra rørfordelingsskapet til rom med sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene. Rørfordelingsskap skal ha eget avløp til rom med sluk men er plassert i rom med sluk slik at eventuelt skadepotensiale er begrenset. Nærmere undersøkelser må gjennomføres.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres bedre ventilasjon.

TG IU Andre installasjoner

Bredbåndstilknytning.
Porttelefon.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Fordelingskurser er sikret med 3 jordfeilautomater og
4 automatsikringer. Til sammen 7 fordelingskurser.
Hovedsikringer og fjernavlest måler er plassert i felles tavle.
Det er opplyst om El-tilsyn uten avvik 1.12.2020.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det foreligger for 3 nye kurser og nytt El-anlegg på badet i 2022.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Tilstandsrapport

Generell kommentar

For å få TG 1 må det foreligge dokumentasjon på alle arbeider.
På generelt grunnlag bør det alltid foretas en gjennomgang av elektriske anlegg.



Kursnr.	Sikringstype	Strøm (A)	Kursbeskrivelse / Lastområde
1	Neptun 2000, Automatsikring	20A	Komfyr og platetopp
2	Neptun 2000, Automatsikring	16A	Gang og stue
3	Neptun 2000, Automatsikring	16A	Kjøkken – Vegg (oppvaskmaskin, skap med vifte, stikkontakter)
4	Neptun 2000, Automatsikring	10A	Kjøkken – Øvrig (kjøleskap, taklamper), venstre soverom, høyre soverom
5	Eaton xPole jordfeilautomat	15A (C15)	Bad
6	Eaton xPole jordfeilautomat	15A (C15)	Tørketrommel
7	Eaton xPole jordfeilautomat	15A (C15)	Vaskemaskin

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Røykvarsler og brannslukningsapparat.
Felles brannvarslingsanlegg.

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

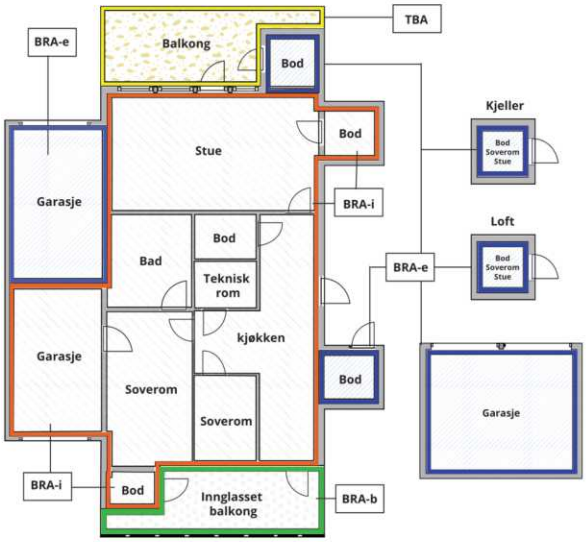
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
3. Etasje	87			87	4		87
Kjeller		5		5			5
Loft		5		5		1	6
SUM	**87**	**10**			**4**	**1**	**98**
SUM BRA	**97**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré/gang, garderobe, garderobe 2, bad/wc, kjøkken, stue, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

Eksternt bruksareal gjelder kjellerbod på 5 m² og loftsbod med gulvareal på 6 m².
Deler av gulvarealet i loftsboden er ikke måleverdig på grunn av skråtak.
Boder som ligger utenfor 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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.
Planløsningen er endret i 2013 ved at kjøkkenet ble flyttet til fordel for et ekstra soverom.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	87	0

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2025	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Kine Ingeborg Stensås Andresen	Kunde
	Morten Andreas Lerfal	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	279		0	458.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Magnus' gate 2 C, 0650 OSLO

Hjemmelshaver
Nye Magnusg 2 B/l

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/NYE MAGNUSG 2 B/L	957988032		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Andresen Kine Ingeborg Stensås, Lerfald Morten Andreas

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
10

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Sentral og attraktiv beliggenhet på Tøyen.

Adkomstvei
Offentlig vei.

Tilknytning vann
Offentlig vann.

Tilknytning avløp
Offentlig avløp.

Om tomten
Eiet tomt på 458 m² som tilhører Borettslaget.

Parkering
Beboerparkering i området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.10.2025	Eiers egenerklæring er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiere	22.10.2025	Opplysninger gitt av eiere på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.10.2025	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.10.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• 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/AQ5769

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Gamle Oslo

Oppdragsnr.
306250226

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kine I Stensås Andresen	Morten Andreas Lerfald

Gateadresse
Magnus' gate 2C

Poststed	Postnr
OSLO	0650

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 6

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

Document reference: 306250226

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var i 2020 lekkasje fra sluket til naboen over ned i vårt tak. Ble forsikrinssak, badet over ble totalrenovert og vi fikk byttet tak. Ikke vært problemer siden dette, og vi har selv totalrenovert badet i 2022 uten at det da ble beskrevet tegn til noen ny skade på taket.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Totalrenovert bad i 2022

Arbeid utført av: Oslo Rør og Varmeteknikk AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Smøremembran på veggflater, sveisemembran på gulv. Nytt sluk.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble foretatt gjennomgang av både kjeller og loft i desembr -23 med funn av noen områder med fukt, men beskrevet totalt fine forhold. Det er planlagt ny kontroll i november -25.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, det er beskrevet slitasje på taket hvor det drypper ved tungt regnfall. Taket må utbedres og styret er i en prosess med å hente inn pristilbud på dette.

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

Beskrivelse: Kjente setningsskader i bygget som nylig er vurdert som kosmetiske. Som de fleste andre eldre bygårdsleiligheter er det skjevheter i gulv.

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

Beskrivelse: Gjennomført el-kontroll 01.12.2020 uten funn av feil.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250226

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

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tak må utbedres, se tidligere punkt. Endelig kostnad ikke bestemt. Vedtatt økning av felleskostnader fra 01.01.26 med 5%.

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: 306250226

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: 306250226

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kine Andresen	e7433ab77e776268b050 b0e47fe6c8e8df1a3059	21.10.2025 18:19:38 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Andreas Lerfald	d51b6205b9e3cb1d686d 003b8a14d906e55f1f31	21.10.2025 18:20:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 306250226

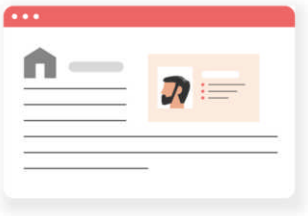
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ 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

SAMMENDRAG

Boligmappenummer:	CWC3236
Matrikkel:	301-231/279/0/0
Bruksenhet:	H0301
Andelsnr:	0





Hjemmelshavere:
Kine Ingeborg Andresen,Morten Andreas Lerfald

Adresse:
Magnus' Gate 2 C,
0650 OSLO

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 0 dokumenter)

Det er ikke lastet opp dokumenter av kvalifiserte håndverkere. Har du hatt håndverkere på besøk kan du be dem legge inn dokumentasjon på utført arbeid i din boligmappe.

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

KOMPLETT EIENDOMSMEGLING AS
v/Eva Otnes
Schweigaards gate 40, 0191 OSLO
E-post: eva.otnes@privatmegleren.no

Deres ref.: 306250226 . Vår ref.: 5786-1-10 Dato: 15.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Nye Magnus Gate 2
Organisasjonsnr:	957988032
Andelseier:	Andresen, Kine Ingeborg Stensås
Medeier:	Lerfald, Morten Andreas
Leilighetsnummer:	10
Adresse:	Magnus Gate 2c - C3, 0650 OSLO
Andelsnummer:	10
Gnr.	231
Bnr.	279
Borettsinnskudd:	Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 79831107.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september, november.
Parkering: Borettslaget disponerer ikke parkeringsplasser.
Borettslaget har inngått avtale med Norsk Hussoppforsikring og Borettslagenes Sikringsordning AS. Styrets e-postadresse: borettslagetmagnusgate2cd@gmail.com. Styret arbeider for tiden med å undersøke mulig manglende bæring i enkelte av leilighetene. Vedtekter og husordensregler: Borettslaget praktiserer intern forkjøpsrett, se vedtektene punkt 2.3. Se også borettslagets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende. Bruksoverlating/utleie: Bruksoverlating/utleie må godkjennes av styret i henhold til borettslagets vedtekter og er begrenset til inntil tre år. Se for øvrig vedtektene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208304844
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,70%
Restsaldo	1 753 334,00
Innfrielsesdato:	30.04.2044
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:

Totale felleskostnader pr. Manuell intervall: 6 625,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Leie	6 625,00	
Eiendomsskatt		90,50 fra 01.11.2025

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:	1 237,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 396,-
Annen formue:	5 125,-
Gjeld:	179 982,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208304844
Restsaldo:	176 211,41
Kapitalkostnader:	1 287,82

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 176 211,40,-, pr. dags dato.

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

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

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 Andreas William Vorpenes Flataker pr. e-post: andreas.flataker@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om avklaring forkjøpsrett og styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Torkel Skjolden, e-post: nye-magnus-gate-2@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

TAKSTtjenester
En del av Nyttbygg AS
Blåbærsvingen 3A
1727 Sarpsborg

Sarpsborg, 17.06.2024

BRL Nye Magnus Gate 2
Uwe Ziebarth
Magnus Gate 2 C-D
0650 Oslo

Arealoppmåling **Ordre nr. 424**

Nyttbygg AS avd TAKSTtjenester har foretatt oppmåling av innvendige arealer på deres boligeiendom i henhold til avtale inngått den 23.05.2024
Arealberegningen er utført etter befaring på stedet den 12.05.2024

Eiendomsdetaljer og resultat fra oppmålingen:

Befaringsadresse: Magnus Gate 2 C-D ***Gnr:*** 231 ***Bnr:*** 279
Postnr/Poststed: 0650 Oslo

Hus nr:	Etasje:	Leil. Nr:	Bruksareal (BRA-I):		Andelsnummer:
2C	1	H0101	**86**	m²	8
2C	2	H0201	**87**	m²	9
2C	3	H0301	**87**	m²	10
2C	4	H0401	**87**	m²	11
2C	5	L0101	**79**	m²	12
2D	1	H0101	**90**	m²	1
2D	2	H0201	**52**	m²	2
2D	2	H0202	**68**	m²	3
2D	3	H0301	**42**	m²	4
2D	3	H0302	**78**	m²	5
2D	4	H0401	**53**	m²	6
2D	4	H0402	**68**	m²	7

Merknader til arealoppmålingen

Arealene er målt opp i henhold til Norsk Standard - NS 3940:2023.
Det er kun målt opp BRA-I (internt bruksareal).

Generelle krav til målbart areal ved måling av bruksareal er tilkomst, gangbart gulv og fri høyde.
Hvis det finnes arealer som ikke oppfyller disse tre kravene, er disse ikke målt opp.

Areal med lav himlingshøyde (ALH) er ikke målt og beregnet utover den del som eventuelt allerede er inkludert i BRA-I ved skråtak.

Det er heller ikke målt opp areal for eventuell innglasset balkong (BRA-b) og eksternt bruksareal (BRA-e) som f.eks bod i kjeller eller loft, samt annet terrasse og balkongareal (TBE)

Eventuelle arealer i tilbygg eller frittstående bygg til f.eks bod/lager og garasje eller parkeringsplass, er heller ikke oppmålt eller beregnet.

Arealene i tabellen ovenfor er oppgitt i hele kvadratmeter (m²).

Med vennlig hilsen
TAKSTtjenester

_____
Viggo Iversby
Takstmann/Bygningsingeniør

Borettslaget Nye Magnus gate 2

Magnus gate 2 C og D - 0650 Oslo

VEDTEKTER

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

Innhold

1 Innledende bestemmelser 1
2 Andeler, andelseiere og eierskifte 1
3 Bruk av andelen 3
4 Bruksrett og vedlikehold 3
5 Felleskostnader 5
6 Mislighold 6
7 Generalforsamling 6
8 Diverse 9

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er BRL Nye Magnus gate 2. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 12 andeler, pålydende kr 100,00. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og bare fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager

etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

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

2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har tilhørt husstanden til den tidligere eieren (for eksempel samboer). Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfelleskapsloven § 3.

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende

- innen tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen fem dager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Styret skal sørge for at andelseierne varsles skriftlig om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte. Bekjentgjøringen skjer ved oppslag i oppgangene. Styret fastsetter frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager.

Dersom flere andelseiere gjør forkjøpsretten gjeldende, bestemmer styret på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet regnes fra overdragelsesdatoen. Står flere andelseiere med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse andelseierne. Styret kan fravike denne ansiennitetsregelen når særlige grunner tilsier det.

Laget skal så skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår ovenfor.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn til laget, eventuelt stillet en selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

Laget kan kreve et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren betaler et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret.

Om rettigheter og plikter mellom laget, forkjøpsrettshaver og selger, se borettslagsloven §§ 4-17 til 4-21.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

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

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

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Fordeling av bruksretten

Leil. nr.	Andelsnr.	Antall rom	Etasje	Oppgang	Ytre rom
D1	1	3	1	D	Én kjeller- og én loftsbod
D2V	2	2	2	D	Én kjeller- og én loftsbod
D2H	3	2	2	D	Én kjeller- og én loftsbod
D3V	4	1	3	D	Én kjeller- og én loftsbod
D3H	5	3	3	D	Én kjeller- og én loftsbod

Leil. nr.	Andelsnr.	Antall rom	Etasje	Oppgang	Ytre rom
D4V	6	2	4	D	Én kjeller- og én loftsbod
D4H	7	2	4	D	Én kjeller- og én loftsbod
C1	8	3	1	C	Én kjeller- og én loftsbod
C2	9	3	2	C	Én kjeller- og én loftsbod
C3	10	3	3	C	Én kjeller- og én loftsbod
C4	11	3	4	C	Én kjeller- og én loftsbod
C5	12	3	5	C	Én kjeller- og én loftsbod

4.2 Andelseiers bruk

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.3 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

Eventuelle balkonger tilhørende leilighetene i 2. – 4. etasje faller inn under de respektive andelhavernes vedlikeholdsplikt slik at balkonger med tilhørende dør ikke øker fellesskapets vedlikeholdsansvar.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt og krav om dekning av egenandel på forsikringen kan stilles.

4.4 Større rehabiliteringsarbeid

Før iverksetting av større rehabiliteringsarbeid skal styret konsulteres.

Dersom rehabiliteringsarbeidet innebærer:
a) sliping av golv til det opprinnelige plankegolvet,
b) åpning av vegger eller
c) installasjon av peis, vedovn eller lignende
skal alltid tillatelse innhentes av styret før arbeidene iverksettes.

Ethvert rehabiliteringsarbeid som utføres på leilighetens bygningstekniske installasjoner, innredninger, elektrisk utstyr, ledninger, rør, vannforsyning, avløp, sanitæranlegg m. v., skal utføres av autoriserte håndverkere og dokumenteres (jfr. lover og forskrifter).

Styret skal konsulteres før arbeidet iverksettes. Ved brudd på lover, forskrifter og bestemmelser har andelseieren erstatningsansvar for korrigerende tiltak.

4.5 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Reparasjon eller utskifting av vinduer og innvendige dører med karmer som følge av setningsskader faller inn under dette punktet.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.6 Bygningsmessige arbeider

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

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

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne etter boligens areal, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

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

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge adelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

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

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

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

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre og maksimalt 5 medlemmer med tillegg av 2 varamedlemmer. Flertallet av styremedlemmer forutsettes å være andelseiere som bor i gården. Styremedlemmene må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

7.10 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

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

7.12 Misbruk av posisjon i laget

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

8 Diverse

8.1 Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

8.2 Endring av vedtekter

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

Vedtatt 3. april 2006
Endring vedtatt 23.4.2007 (§ 4-3)
Endring vedtatt 27/4 2009 (§ 4-3)
Endring vedtatt 21/5-2014 (§ 4-4)

Borettslaget Nye Magnus gate 2

Magnus gate 2 C og D - 0650 Oslo

Husordensregler

Gårdens husordensregler er laget for å sikre et godt bomiljø og for å sikre at gården ikke forfaller. Husordensreglene fastsettes av styret etter § 5-11 (4) i lov om burettslag.

1. Låsing av dører

Port, ytterdører, kjeller- og loftsdører skal til enhver tid være låste. Tap av nøkler meldes styret som oppdaterer en nøkkeloversikt. Det er viktig at nøkler ikke kommer på avveie.

2. Bruk av fellesarealer

I gårdsrom, portrom, trappeoppganger, kjeller, loft og andre fellesarealer skal det ikke være rot, og arealene skal ikke forurenses. Private ting, søppel og lignende skal ikke settes ut på disse stedene uten tillatelse fra styret. I rømningsveiene skal det aldri ligge gjenstander som kan hindre fri passasje.

3. Vinduer og lufting, varme i leilighetene – se vedtektenes punkt 4.2, 1. avsnitt

Vinduer til fellesrom skal ikke stå åpne om natten og heller ikke om dagen hvis det er dårlig vær med vind og regn. Kjelleren skal luftes godt i sommerhalvåret. I vinterhalvåret skal kjellervinduene alltid være lukket. Den som åpner vinduene sørger for at disse lukkes etter utlufting. ***OBS! Det må alltid stå på varme i leilighetene og fellesrom i kjellerne i kuldeperioder. Det bør være en temperatur på minst 15 grader i alle leilighetene for å unngå frosne rør og derav lekkasjer. Man kan risikere store erstatningskrav fra forsikringsselskapet dersom man ikke følger denne regelen!***

4. Renhold av fellesrom, trappevask

Andelseier må sørge for at fellesrom er rene. Trappegangene og gelendre bør vaskes minst en gang annenhver uke, eller oftere ved behov. Hver andelseier i oppgang C vasker fra sin etasje nedover til trappeavsats i underliggende etasje. I oppgang D fra 2. etasje inngår andelseierne en avtale om trappevask for å sikre at arbeidet blir rettferdig fordelt.

Ved mislighold kan styret engasjere andre til å ta trappevasken og kreve utleggene refundert av andelseieren det gjelder. Merk: En trappevask tar ca. 15-20 minutter.

5. Bruk av balkong

Det er ikke tillatt å lufte, banke eller riste tepper, tøy o.l. utover balkongen, vinduer eller i trappeoppgang.

Utegrilling på balkong er ikke tillatt med trekull. Elektrisk grill og godkjent propan kan benyttes såfremt denne ikke er til sjenanse for naboene.

Blomsterkasse o.l. bør plasseres på innsiden av balkongen. Blomsterkasse eller annet på utside av balkong må være fastmontert. Ta hensyn til naboer ved vanning.

Stereoanlegg eller radio må ikke benyttes slik at det sjenerer naboer.

Vasking av balkong må utføres uten at underliggende balkonger blir tilgriset.

6. Dugnad og snømåking

Det inngår i ansvaret til den enkelte andelseier å delta i gårdens vår- og høstdugnader. I tillegg har alle et ansvar for fjerning av snø og is samt salting/strøing i bakgården. Andelseiere som ikke tar sin del av ansvaret - og det ikke er inngått særskilt avtale med styret - skal betale et dugnadsgebyr som fastsettes av generalforsamlingen. Pt kr. 500.-.

7. Merking og oppslag

Oppgangene er en del av gårdens fellesrom, og all merking skal skje med omtenksomhet. Hver beboer skal sette opp navneskilt ved inngangsdøren til sin leilighet. Loftsbod og kjellerbod merkes med leilighetsnummer. Oppslag festes på oppslagstavlene og eventuelt på ytterdørene. Postkasseskilt og navn på ringeklokkene til nye beboere ordnes av styret.

8. Lagring av ved

Hvis man lagrer ved i kjelleren, skal følgende regler følges på grunn av soppfaren:
"Vedstablene isoleres fra golv med stein eller annen effektiv isolasjon. Videre stables veden med en klaring på minst 30 cm fra vegger, golv og tak. Våt ved må ikke lagres i kjelleren."
Den enkelte skal ellers følge instrukser gitt av styret for plassering av ting i kjelleren.

9. Skader på borettslagets eiendom

Andelseierne plikter straks å melde fra til styret når de oppdager skader, feil, fuktighet eller andre mangler i fellesrom som de selv ikke er forpliktet til å utbedre. Det samme gjelder skader inne i leilighetene som på noen måte kan få konsekvenser for fellesskapet – eksempelvis vannlekkasjer og annet av forsikringsmessig karakter.

Andelseieren plikter å etterkomme pålegg etter utførte vedlikeholdskontroller. Dette gjelder spesielt sopp- og brannvernkontroller

10. Skader på fellesarealer

Dersom andelseiere eller beboere påfører skader på fellesarealene i forbindelse med inn- eller utflytting, oppussingsarbeid og lignende er vedkommende personlig ansvarlig for fagkyndig reparasjon og utbedring av skadene.

11. Montering av utstyr inne i og utenfor leiligheten

OBS! *Montering av ildsted skal alltid godkjennes av styret og autorisert forhandler!*

Ønsker man å sette opp blomsterkasser, markiser, flaggstenger o.l. må man ta kontakt med styret for å få en godkjennelse.

12. Fellesvaskeriet

Vaskemaskin og tørketrommel skal helst ikke benyttes etter klokken 23. Alle brukere er pliktige til å holde rommet ryddig og rent. Styret setter opp vaskeliste og fører regnskap.

13. Dyrehold

Eieren plikter å sørge for at husdyr ikke er til sjenanse eller ulempe for andre. Ved lufting skal eventuelle etterlatenskaper fjernes. Hver husstand tillates å ha to husdyr. Smådyr som kanarifugl, marsvin osv er ikke medregnet.

Det må ikke legges ut mat til dyr da den kan tiltrekke rotter.

14. Bruk av boligen og fellesarealer uten sjenanse for andre, ro i leilighetene

Det bør utvises generell hensynsfullhet i gården. Mellom klokken 23 og klokken 07 skal det være nattero. I dette tidsrommet må en ikke bruke vaskemaskin, ha på høy musikk eller benytte andre støykilder som kan forstyrre omgivelsene. Ved spesielle anledninger utover klokken 23 skal det settes opp et nabovarsel på tavlene. Musikkundervisning som kan være sjenerende er kun tillatt etter godkjenning av styret.

15. Alminnelige ordensregler

Alle andelseiere må være behjelpelig med å holde vedlikeholds- og driftsutgiftene nede.

16. Sluttmerknad

Vis tålmodighet, hensyn og overbærenhet. Vern om eiendommen. Ser du noe som bør gjøres skal styret varsles snarest. Vis initiativ og få andre med på felles innsats.

07. mai 2014

Styreleder

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5786
BORETTSLAGET NYE MAGNUS GATE 2

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET NYE MAGNUS GATE 2

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:
30. april 2025 kl. 18:00, Bakgården.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Oppgradering av skur og sykkelparkering i bakgård
8. Gi oppgangene et visuelt løft
9. Vurdering og reparasjon av sprekker og setningsskader i fasadene
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET NYE MAGNUS GATE 2

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

Andreas Flataker (Rådgiver i Obos)

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 foreslås Andreas Flataker. Protokollvitne velges på møte.

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 at årets resultat føres mot egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. (Årets resultat føres mot egenkapitalen)

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. 5786 Borettslaget Nye Magnus Gate 2.pdf
3. Årsrapport 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 30 000.

Sak 7

Oppgradering av skur og sykkelparkering i bakgård

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Skuret i bakgården har behov for vedlikehold. Fordi det er flere beboere som har fått barn er det også økt behov for oppbevaring av barnevogner under tak.

I tillegg har det lenge vært ønske om flere sykkelparkeringer under tak.

Borettslaget har ikke avsatte midler til dette, så en oppgradering vil måtte dekkes inn med økt lån, som kan føre til økte felleskostnader.

Styrets innstilling
Styret mener det er behov for å oppgradere skuret, samt legge til rette for flere sykkelparkeringer, og foreslår derfor å hente inn konkrete tilbud på dette.

Forslag til vedtak
Styret henter inn tre tilbud på nytt skur og sykkelparkering. Tilbudene presenteres på en ekstraordinær generalforsamling.

Sak 8

Gi oppgangene et visuelt løft

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er mange år siden oppgangene har blitt malt, og et nytt strøk maling, i oppgraderte farge(r), vil kunne være et løft for borettslaget. Styret ønsker derfor å undersøke om det er interesse for å gjennomføre et slikt tiltak.

Oppgangene er jo det første man møter, og kan derfor bidra til et godt førsteinntrykk.

Styret ønsker å hente inn tilbud på maling av oppgangene. Dette gjelder maling av vegger, dører og karmer, men ikke gulv og trapp. Vi ser for oss en enkel overflateoppussing. Vi håper at utgiftene på dette ikke trenger å være veldig høye.

Borettslaget har ikke avsatte midler til dette, så en evt. oppussing av oppgangen vil måtte dekkes inn med økt lån, som kan føre til økte felleskostnader.

Styrets innstilling
Styret foreslår, dersom årsmøtet ønsker det, å hente inn tilbud på maling av oppganger.

Forslag til vedtak
Styret henter inn tre tilbud på maling av oppganger. Tilbudene presenteres på en ekstraordinær generalforsamling.

Sak 9

Vurdering og reparasjon av sprekker og setningsskader i fasadene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sprekker og setningsskader har rammet fasadene. Det kan føre til kostbare reparasjoner om de ikke utbedres i tide. Borettslaget har ikke avsatte midler til dette, så en oppgradering vil måtte dekkes inn med økt lån, som kan føre til økte felleskostnader.

Styrets innstilling
Styret mener det er behov for å vurdere og reparere skadene, og foreslår derfor å hente inn tilbud på dette.

Forslag til vedtak
Styret henter inn tilbud på vurdering og reparasjon av sprekker og setningsskadene i murene mot Magnus gate og mot bakgården. Tilbudene presenteres på en ekstraordinær generalforsamling.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Torkel Skjolden

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

- Ingeborg Skomedal Torvanger
- Uwe Ziebarth

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

- Malin Sundby Revaa

BORETTSLAGET NYE MAGNUS GATE 2
ORG.NR. 957 988 032, KUNDENR. 5786

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**81 970**	**204 198**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-189 547	-56 509
Tillegg for nye langsiktige lån	14	1 822 602	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-1 664 624	-65 719
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-31 569**	**-122 228**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**50 401**	**81 970**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	109 390	130 758
Kortsiktig gjeld	-58 989	-48 788
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**50 401**	**81 970**

BORETTSLAGET NYE MAGNUS GATE 2
ORG.NR. 957 988 032, KUNDENR. 5786

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	761 305	702 280	761 000	801 633
Vaskeri		4 115	0	3 000	3 000
Andre inntekter	3	47 251	4 260	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**812 671**	**706 540**	**764 000**	**804 633**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-4 230	-4 500	-5 000
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-8 817	-13 983	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-62 780	-61 280	-64 957	-68 000
Konsulenthonorar	7	-20 419	-4 450	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-372 815	-136 958	-71 000	-72 000
Forsikringer		-97 284	-129 250	-108 743	-130 000
Kommunale avgifter	9	-178 330	-160 301	-177 556	-199 320
Energi/fyring		-52 708	-49 666	-65 550	-66 000
TV-anlegg/bredbånd		-69 394	-66 109	-60 000	-62 000
Andre driftskostnader	10	-7 479	-31 616	-12 000	-12 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-904 258**	**-687 843**	**-606 306**	**-656 320**
DRIFTSRESULTAT		**-91 587**	**18 697**	**157 694**	**148 313**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	12 311	12 297	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-110 270	-87 503	-98 000	-108 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-97 960**	**-75 206**	**-88 000**	**-98 000**
ÅRSRESULTAT		**-189 547**	**-56 509**	**69 694**	**50 313**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-189 547	-56 509		

BORETTSLAGET NYE MAGNUS GATE 2
ORG.NR. 957 988 032, KUNDENR. 5786

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	5 416 402	5 416 402
SUM ANLEGGSMIDLER		**5 416 402**	**5 416 402**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 006	24 143
Forskuddsbetalte kostnader		63 803	69 394
Driftskonto OBOS-banken		27 687	37 221
Sparekonto OBOS-banken		10 895	0
SUM OMLØPSMIDLER		**109 390**	**130 758**
SUM EIENDELER		**5 525 792**	**5 547 160**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital		1 827 556	2 017 102
SUM EGENKAPITAL		**1 828 756**	**2 018 302**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 790 848	1 632 870
Borettsinnskudd	15	1 847 200	1 847 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 638 048**	**3 480 070**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 531	16 481
Leverandørgjeld		41 861	31 761
Påløpte renter		597	546
SUM KORTSIKTIG GJELD		**58 989**	**48 788**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 525 792**	**5 547 160**
Pantstillelse	16	3 847 200	3 847 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Borettslaget Nye Magnus Gate 2

Malin Sundby Revaa Uwe Ziebarth Ingeborg S. Torvanger

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	761 004
Eiendomsskatt 1.kvartal	75
Eiendomsskatt 2.kvartal	75
Eiendomsskatt 3.kvartal	75
Eiendomsskatt 4.kvartal	75
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**761 305**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Gebyrer	276
Gjensidige forsikringsoppgjør	46 975
SUM ANDRE INNTEKTER	**47 251**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 230**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 30 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 817.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 419
Andre konsulenthonorarer	-12 000
SUM KONSULENTHONORAR	**-20 419**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-291 813
Drift/vedlikehold elektro	-21 796
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-31 089
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 865
Kostnader dugnader	-7 253
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-372 815**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-301
Vann- og avløpsavgift	-97 231
Feieavgift	-3 264
Renovasjonsavgift	-77 535
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-178 330**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre fremmede tjenester	-2 593
Andre kontorkostnader	-555
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 199
Øreavrunding	-2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-7 479**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	10 789
Renter av driftskonto i OBOS-banken	510
Renter av sparekonto i OBOS-banken	106
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	906
SUM FINANSINNTEKTER	**12 311**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-32 500
Renter og gebyr på lån i Obos banken	-77 770
SUM FINANSKOSTNADER	**-110 270**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1985	5 416 402
SUM BYGNINGER	**5 416 402**

Gnr.231/bnr.279
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,35 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2019	-1 950 000	
Nedbetalt tidligere	317 130	
Nedbetalt i år	1 632 870	
		0
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2024	-1 822 602	
Nedbetalt i år	31 754	
		-1 790 848
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 790 848**

NOTE: 15
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-1 847 200
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 847 200**

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

Borettsinnskudd	1 847 200
Pantelån	1 790 848
TOTALT	**3 638 048**

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

Bygninger	5 416 402
TOTALT	**5 416 402**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET NYE MAGNUS GATE 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET NYE MAGNUS GATE 2.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1BMJ7-M5U7W-6ALUV-4E8ZL-EECBG-M1CM3

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."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-02 18:59:55 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 1BMJ7-M5U7W-6ALUV-4E8ZL-EECBG-M1CM3

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.

Årsrapport for Magnus' gate 2cd

for perioden 2024/2025

Dette er en årsrapport som oppsummerer styrearbeidet i Magnus' gate 2cd. Styret har i perioden bestått av Uwe Ziebarth, Ingeborg Skomedal Torvanger og Malin Sundby Revaa. Samt Stian Dahle Jakobsen som vara.

Styret har i perioden hatt månedlige møter. Her har vi diskutert aktuelle saker og problemstillinger, samt fordelt oppgaver til neste møte.

Saker styret har jobbet med i perioden:

- Ny oppmåling av boareal og saksgrunnlag for ny fordeling av felleskostnader
- Beskjæring av trær i bakgård, og vedlikeholdsplan for bevaring fremover
- Behandlet søknad om bruksoverlatelse (utleie av leilighet)
- Budsjett for 2025
- Låsesmed har justert dør i D-oppgangen

Vedlikeholdsarbeid som har blitt gjennomført i perioden:

- Fjernet mose og rust fra glassbaldakin (over døren) på oppgang C
- Justert dørpumpe inngangsdør oppgang D
- Nedløpsrør, gått over med maling
- Tett takrenne er fikset

Andre ting som har skjedd i perioden:

- Gjennomført to dugnader og felles søppelhenting
- Brannkontroll gjennomført i alle leiligheter
- Felles innkjøp av nye brannslokkere
- Leilighet D4V ble solgt 300 000 over takst
- Karoline Harsheim og Dorthe Brubak Borgen er ønsket velkommen som nye beboere i borettslaget

Kommentarer til regnskapet

Styret kjenner seg igjen i resultatregnskapet som er lagt frem. Borettslaget tok opp lån for å skifte ut vinduer og terassedør i C5, og derfor er årsresultatet i minus.

Her er kommentarer på avvikene mellom budsjett og regnskap.

- De økte kostnadene knyttet til konsulenthonorar kommer av den nye arealoppmålingen.
- De økte drift og vedlikeholdskostnadene kommer av utskiftningen av vinduer og terassedør i C5. I tillegg måtte vi bytte varmekabler i takrennene ved hovedinngangen. Det var også tett takløp ved C-oppgangen som måtte fikses. De to siste tingene var uforutsette hendelser, som måtte rettes opp i.
- De økte kostnadene knyttet til TV-anlegg er prisjustering fra Telia.

Planer styret har for den neste perioden:

- Gjennomføre Radon-måling (må gjøres bestemte perioder av året)
- Følge opp setningsskader i bygget
- Hente inn tilbud på nytt skur og utvidet sykkelparkering
- Hente inn tilbud på maling av oppganger

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 30.04.25
Selskapsnummer: 5786 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET NYE MAGNUS GATE 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for BORETTSLAGET NYE MAGNUS GATE 2

Organisasjonsnummer: 957988032
Møtet ble avholdt 25. mars kl. 18:00, Teams, lenke for å delta på møte blir sendt på et senere tidspunkt..

Antall stemmeberettigede som deltok: 11
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> Forslag til vedtak:
> Andreas Flataker (Rådgiver i Obos)
> ✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> Forslag til vedtak:
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
> ✓ Vedtatt. Alle eiere representert utenom andel nr 7, de har sendt inn samtykkeerklæring til sak 5.

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

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

> Forslag til vedtak:
> Som fører av protokollen foreslås Andreas Flataker. Som protokollvitner foreslås Malin Revaa og Uwe Ziebarth
> ✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Forslag til endring av felleskostnader etter ny oppmåling

Se vedlegg med forslag fra styret.

Eiere som ikke kan delta på årsmøte og ikke gir fullmakt må fylle ut samtykkeerklæring for at vedtaket skal være gyldig.

> Forslag til vedtak:
> Styret foreslår å korrigere fordelingsnøkkelen så den står i tråd med ny arealoppmåling. Ny Arealoppmåling vil også bli arkivert i vedtektene slik at eiere i fremtiden kan se vedtaket som ble fattet.
>
> ✓ Vedtatt. Forslag enstemmig vedtatt.

Verification

Transaction 09222115557542523720

Document

Ekstraordinært årsmøte Borettslaget Nye Magnus Gate 2, 2025
Main document
2 pages
Initiated on 2025-03-25 18:20:50 CET (+0100) by Andreas Flataker (AF)
Finalised on 2025-03-26 10:45:09 CET (+0100)

Signatories

Andreas Flataker (AF)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Company reg. no. 934 261 585
andreas.flataker@obos.no

bankID

The name returned by Norwegian BankID was "Andreas WV Flataker"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2023-06-28 12:29:17 CEST (+0200)
Signed 2025-03-26 10:03:27 CET (+0100)

Malin Sundby Revaa (MSR)
malinrevaa@hotmail.com

bankID

The name returned by Norwegian BankID was "Malin Sundby Revaa"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2024-03-18 09:10:48 CET (+0100)
Signed 2025-03-26 10:45:09 CET (+0100)

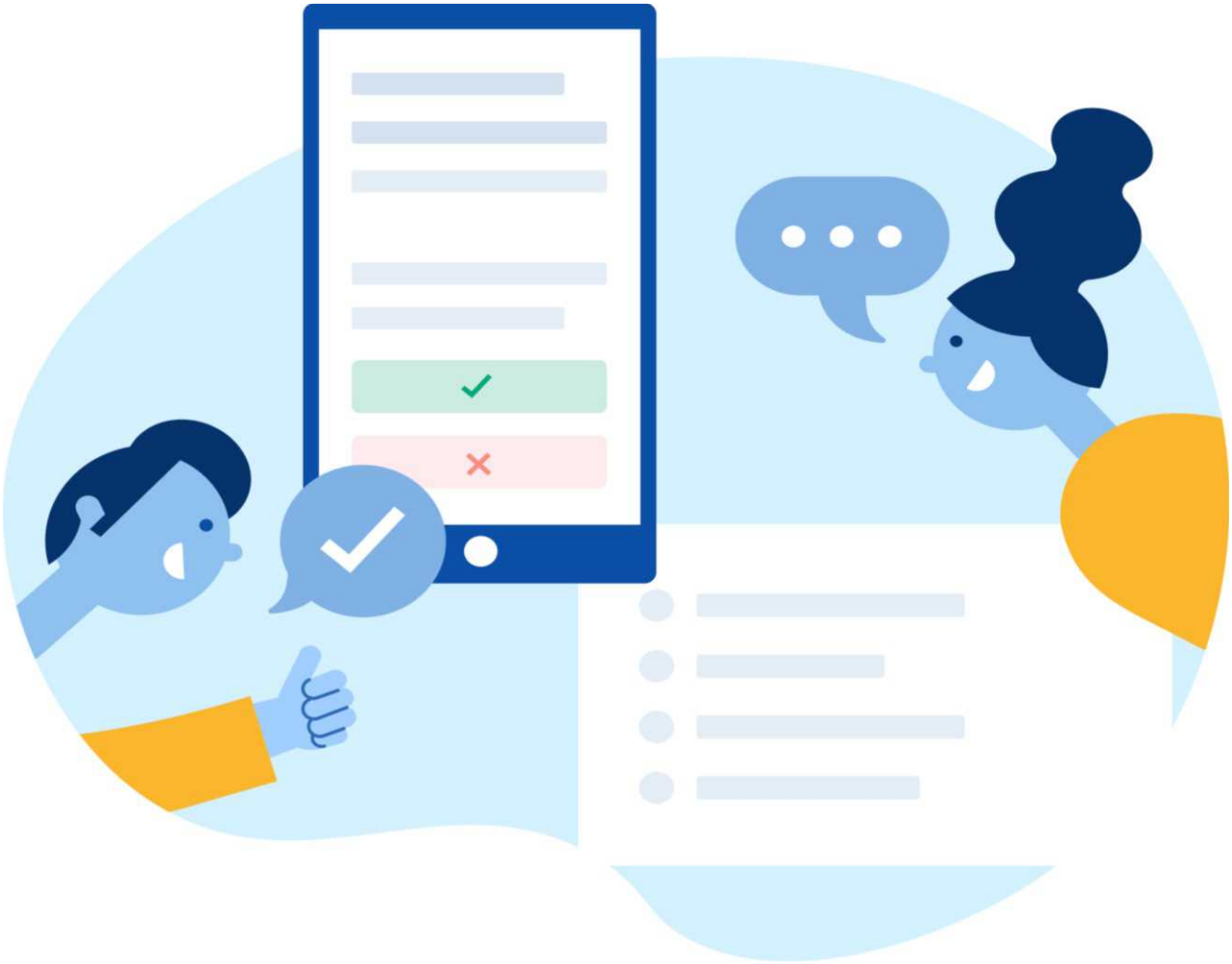
Uwe Ziebarth (UZ)
uziebarth@gmail.com

bankID

The name returned by Norwegian BankID was "Uwe Ziebarth"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2024-07-23 16:28:44 CEST (+0200)
Signed 2025-03-26 10:03:41 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify





Ekstraordinært årsmøte 2024

Borettslaget Nye Magnus Gate 2

21. februar 2024

Selskapsnummer: 5786

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Nye Magnus Gate 2

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:

21. februar 2024 kl. 18:00, Teams, lenke for å delta på møte blir sendt på møtedagen via epost..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Møte vil være på Teams

Lenke for deltagelse på møte vil komme i separat epost.

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. Opptak av lån på 200 000 kr for finansiering av nødvendig vedlikehold

Med vennlig hilsen,
Styret i Borettslaget Nye Magnus Gate 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Andreas Flataker, (rådgiver fra Obos)

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

protkollvitne velges på møte

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

Opptak av lån på 200 000 kr for finansiering av nødvendig vedlikehold

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Behov for å bytte ut et vindu og en verandadør

Det er behov for å bytte ut et takvindu og en verandadør. Dette er det borettslaget som skal dekke.

Styret har hentet inn flere tilbud, og besluttet å gå for tilbudet fra A4 Bygg. Valget ble tatt etter en helhetsvurdering på pris, leveranse og tidligere erfaring med leverandøren.

Ettersom dette går utover vanlig vedlikeholdsdrift ønsker styret å ta opp 200 000 kroner i lån for å dekke dette.

Styrets innstilling

Ber om at forsamlingen stemmer for låneopptak.

Forslag til vedtak

Forsamlingen gir styret mandat til å ta opp lån på 200 000 kr for nødvendig vedlikehold

---

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.02.24
Selskapsnummer: 5786 **Selskapsnavn:** Borettslaget Nye Magnus Gate 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET NYE MAGNUS GATE 2

Organisasjonsnummer: 957988032
Møtet ble avholdt 30. april kl. 18:00, Bakgården.

Antall stemmeberettigede som deltok: 6
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Andreas Flataker (Rådgiver i Obos)
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen foreslås Andreas Flataker. Protokollvitne velges på møte.
>
> ✓ **Vedtatt. Andreas Wethe valgt som protokollvitne**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. (Årets resultat føres mot egenkapitalen)
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Styrets godtgjørelse settes til 30 000.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Benkeforslag: Styrehonorar settes til 35 000 kr.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

7. Oppgradering av skur og sykkelparkering i bakgård

Skuret i bakgården har behov for vedlikehold. Fordi det er flere beboere som har fått barn er det også økt behov for oppbevaring av barnevogner under tak.

I tillegg har det lenge vært ønske om flere sykkelparkeringer under tak.

Borettslaget har ikke avsatte midler til dette, så en oppgradering vil måtte dekkes inn med økt lån, som kan føre til økte felleskostnader.

Styrets innstilling
Styret mener det er behov for å oppgradere skuret, samt legge til rette for flere sykkelparkeringer, og foreslår derfor å hente inn konkrete tilbud på dette.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret henter inn tre tilbud på nytt skur og sykkelparkering. Tilbudene presenteres på en ekstraordinær generalforsamling.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Gi oppgangene et visuelt løft

Det er mange år siden oppgangene har blitt malt, og et nytt strøk maling, i oppgraderte farge(r), vil kunne være et løft for borettslaget. Styret ønsker derfor å undersøke om det er interesse for å gjennomføre et slikt tiltak.

Oppgangene er jo det første man møter, og kan derfor bidra til et godt førsteinntrykk.

Styret ønsker å hente inn tilbud på maling av oppgangene. Dette gjelder maling av vegger, dører og karmer, men ikke gulv og trapp. Vi ser for oss en enkel overflateoppussing. Vi håper at utgiftene på dette ikke trenger å være veldig høye.

Borettslaget har ikke avsatte midler til dette, så en evt. oppussing av oppgangen vil måtte dekkes inn med økt lån, som kan føre til økte felleskostnader.

Styrets innstilling
Styret foreslår, dersom årsmøtet ønsker det, å hente inn tilbud på maling av oppganger.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret henter inn tre tilbud på maling av oppganger. Tilbudene presenteres på en ekstraordinær generalforsamling.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Vurdering og reparasjon av sprekker og setningsskader i fasadene

Sprekker og setningsskader har rammet fasadene. Det kan føre til kostbare reparasjoner om de ikke utbedres i tide. Borettslaget har ikke avsatte midler til dette, så en oppgradering vil måtte dekkes inn med økt lån, som kan føre til økte felleskostnader.

Styrets innstilling
Styret mener det er behov for å vurdere og reparere skadene, og foreslår derfor å hente inn tilbud på dette.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret henter inn tilbud på vurdering og reparasjon av sprekker og setningsskadene i murene mot Magnus gate og mot bakgården. Tilbudene presenteres på en ekstraordinær generalforsamling.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Torkel Skjolden

Følgende stilte til valg:
Torkel Skjolden

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ingeborg Skomedal Torvanger
Uwe Ziebarth

Følgende stilte til valg:
Ingeborg Skomedal Torvanger
Uwe Ziebarth

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Malin Sundby Revaa

Følgende stilte til valg:
Malin Sundby Revaa

Verification

Transaction 09222115557546240945

Document

Årsmøte Borettslaget Nye Magnus Gate 2, 2025 (1)
Main document
4 pages
Initiated on 2025-05-08 13:49:58 CEST (+0200) by Andreas Flataker (AF)
Finalised on 2025-05-12 07:17:24 CEST (+0200)

Signatories

Andreas Flataker (AF)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Company reg. no. 934 261 585
andreas.flataker@obos.no

bankID

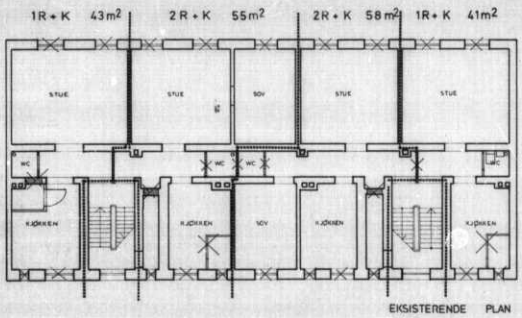
The name returned by Norwegian BankID was "Andreas W V Flataker"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2025-05-03 19:10:18 CEST (+0200)
Signed 2025-05-08 13:50:33 CEST (+0200)

Andreas Wethe (AW)
anwethe@gmail.com

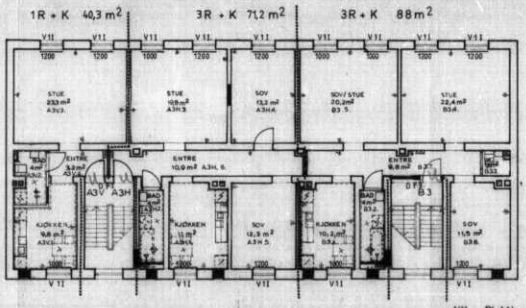
bankID

The name returned by Norwegian BankID was "ANDREAS WETHE"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2025-01-10 11:53:52 CET (+0100)
Signed 2025-05-12 07:17:24 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify



EKSISTERENDE PLAN
3. ET.



NY PLAN.
3.ET

TEGNFORKLARING.

EKSISTERENDE PLAN:

RIVING AV VEGG(ER), HULLTAKNINGER I VEGGER E.L.

RIVING - DEMONTERING AV FAST INVENTAR, LETTVEGGER

NY PLAN:

1, 2, 3. ROMTYPE (REF. ROMSKJEMA)

NYE VEGGER OG GJENMURING AV HUL

LYDSKJERMENDE LØSLIGHETS SKILLE

PLATEKLEDNING AV VEGG 5+5 PSN G+GIPS.

GIPS I TAK HAKEDEKNING, SPRINKLERANL.

SPON PÅ GULV 12 mm / 22 mm

EKS. DØR

NY DØR

NY HORISONTAL VENTILASJONSKANAL

NY VERTIKAL VENTILASJONS-KANAL

NY REGULERINGSVENTIL I VEGG

AVLØPSRØR, VANNLEDNING, SLUK

PLASS FOR BRS. KAMIN/VEDOVN.

NY WC

NY DUSJ

NY SERVANT

PLASS FOR KOMBI'E KJØLESKAP

PLASS FOR BADEKAR

PLASS FOR VASKEMASKIN

NY OPPVASKBENK

SIKRINGSSKAP/STIGELEDNING

DOBBELT STIKKONTAKT

EKS. ELOVN

NY ELOVN

LAMPEPUNKT VEGG/TAK

OSLO BYFORNYELSE MOTTATT - 6-08-1985

10

UTBEDRING AV MAGNUSSA

OPPDRAGSGIVER OSLO BYFORNYELSE A/S

PLANER 3.ET.

M 1:100 | 1:50 | 1:1 | 179 | 3.01

LERCHE, HARILDSTAD, BAKKMOEN.



A	REVIDERING AV BALKONGER	20.01.2015	ALF
Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	MAGNUS GATE 2				
Tegning	NY SITUASJON - FASADER				
Orginaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk	Revisjon	
16.10.2013	ALF	B-team FG	1:100	A	
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign			
B1340-02					
Prosjektnivå	Byggesøknadstegninger	Godkjent for arbeidsrett			

Bakkegrenda 44
Tromsdalen
9020 Tromsø
post@bteam.no
+47 22 20 10 70
+47 22 20 10 79
NO 970349822 MVA
Bankgiro 9090 06 74250
Norsk Arkitekturstiftelse
Norsk Arkitekturstiftelse

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 04.03.2015

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201315149-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Toini Valen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MAGNUS' GATE 2C	Eiendom:	231/279/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Nye Magnus gate 2	Adresse:	v/Brækhus Dege Eiendom AS, Dronning Mauds gate 10, 0250 OSLO
Søker:	Balkongteam AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - MAGNUS' GATE 2 C

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev mottatt 13.02.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag, og med de korreksjoner som fremgår av følgende tegningsgrunnlag; fjerning av franske vinduer i 1. etasje som medfører at fasadens 1. etasje opprettholdes lik eksisterende situasjon, gis ferdigattesten. Det forutsettes at endringene ikke går utover rammene i tillatelsen. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201315149			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	01.11.2013	1/11
Ny plan 2	B1340-01	16.10.2013	1/18
Plan 1.etg som bygget	B1340-04	20.01.2015	5/2
Snitt som bygget	B1340-03	20.01.2015	5/3
Fasader som bygget	B1340-02	20.01.2015	5/4

Tegninger som utgår i sak 201315149			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Ny snitt	B1340-03	16.10.2013	1/16
Ny plan 1	B1340-04	14.11.2013	1/17
Ny fasade	B1340-02	16.10.2013	1/19

Pålegget om ferdigstillelse av 06.02.2015 er med dette oppfylt.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.03.2015 av:

Toini Valen - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Borettslaget Nye Magnus gate 2, v/Brækhus Dege Eiendom AS, Dronning Mauds gate 10, 0250 OSLO, magnusgate2@gmail.com

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40
Oslo 5

Approbasjon **Ark 1**
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	Magnus gate 2	Journalnr.	84/4154
Arbeidets og bygningens art	Sammenslåing leiligheter, innredning bad og WC m.m.	Innlevert	11.10.84
Byggherre	Oslo Byfornyelse A/S, Nedre gate 8, 0551 Oslo 5		
Anmelder	Ark.er Lærche, Harildstad, Bakkmoen, Fagerheimgaten 16 0567 Oslo 5.		

SAS/BH

Oslo, den 31. desember 1984

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4-5-6-7-8-9 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Anmeldelsen gjelder rehabilitering av en 4 etasjes gård med etasjeskillere av tre og vegger av mur. I tillegg innredes ën leilighet på loftet. Bygningen har 2 trapper som går fra kjeller til loft. Leiligheten på loftet får adgang til 2 trapper. Bygningens grunnflate er ca. 270 m2. Byggemeldingen godkjennes på følgende betingelser:

Dører merket rødt X må utføres brannherdige B 30.

Dører til kjeller og loft skal være nye B 30 S dører.

Eksisterende trapperomsdører, merket rød U, skal utbedres til minst B 30 standard og påmonteres selvlukkere, jfr. NBI-blad nr.A 534.161.

Trapperom utføres som egne brannceller, B 60 og ventilasjon og belysning skal tilfredsstille byggeforskriftene, kap. 55:5225 og :5226.

Trappeløp av tre kles på undersiden med tennvernende kledning, A 20.

Etasjeskillere skal utbedres i klasse minst B 30.

Nye lettvegger og himlinger av treverk skal ha tennvernende kledning, minst A 10.

Lager/bodarealer i kjeller skal kunne ventileres i henhold til byggeforskriftenes kap. 55:632.

Boder på loft skal bestå av netting på spikerslag av tre eller utføres på annen måte brannteknisk sett. (tennvernende kledning).

Vegg mellom leilighet på loft og felles loftsareal må utføres i B 60 konstruksjoner.

Videre må rørleggerarbeidet anmeldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet.

Det forutsettes at kjøkken og bad får forskriftsmessig ventilasjon.

Bodene må være ferdige til bruk for beboerne før arbeidet med de nye leilighetene tar til og de nåværende boder på loftet fjernes.

Fortsettes

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
Magnus gate 2	84/4154	Se ark 1.

Bygningskontrollen vil ikke motsette seg balkong over rom for varig opphold, men vil gjøre oppmerksom på at ulemper kan oppstå i form av lekkasje, snø, is, o.l. Gulvet må gjøres vanntett, skaffes skikkelig avløp og må varmeisoleres.

Gjenpart av denne approbasjonen er sendt brannvesenet.

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

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

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

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Sven Sandberg
fung. overarkitekt

Liv Trengereid

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

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skj. B 17 B

Arkitekene Lerche, Harildstad,
Bakkmoen
Fagerheimgaten 16
0567 Oslo 5

9. oktober 1985

Avd. arkitekt Sandberg

SAS/RJ 84/4154

Magnus gate 2
Sammenslåing leiligheter m.m.
Byggherre: Oslo Byfornyelse.

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempel-nr.10 samt brev av 5.8.85 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Det vises til vedlagte gjenpart av boligetatens uttalelse datert 5.9.85.

Tidligere approbert tegning, vårt stempel-nr.4 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Sven Sandberg,

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: **Sammenslåing leiligheter, innredning bad og w.c. m.m.**

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Magnus gate 2		84/4154

Byggherre

Oslo Byfornyelse A/S
Nedre gate 8,

0551 OSLO 5

Ansvarshavende

Ing.Torger Rønningen
Jevnakervn.26,

2870 DOKKA

AH/tfn

Dato 8.april 1987

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Arne Henriksen

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

SKI. C-16. ANDVORD

FRA STADSINGENIÖREN.

STADSKONDUKTØREN 1602 / 94 KRISTIANIA

Ø.D.J.-No. 256.94
Bilag.

For den paa Grunden No. 2 Magnus's Gade

under 10 Juli 1894. anmeldte Bygning afgives herved følgende Bestemmelser i Henhold til Christiania Bygningslovs §§ 13, 14 og 15.

Bygningen og Grunden maa forsynes med de i Loven paabudne Render, som maa gives et Fald til Kloaken af mindst 1 cm. paa 60 cm. Dræneringen maa udføres efter Ridset paa Kjælderplanen. Hovedafløbsrenderne (af glasserede Jærrør) maa, hvor de gaar gjennem Kjældere, lægges i Cement. Drænsrørenes Forbindelse med Hovedledningerne maa forsynes med Vandlaas. Kummer, saavel for Vand som Kloak, maa mures i Cement, saavel Bund som Vægge.

Kjældergulvene maa overalt ligge mindst 31 cm. høiere end Kjælderrendernes Overkant — Hvor der ikke anlægges Kjælder under Bygningerne, maa Underkanten af nederste Gulvbjælkelag ligge mindst 31 cm. over Grunden. — Afløb fra Binge forbydes. — Hvor Afløbet ikke føres til offentlig Kloak, maa enhver anden Anordning af Renderne staa for vedkommende Eiers egen Regning og Resiko.

Specielt gjøres opmærksom paa Bestemmelserne i Sundhedsvedtægternes § 6, sidste Passus.

Forøvrigt henvises til det for Anbringelse af private Afløb til offentlige Kloaker i Christiania gjældende Reglement, særlig dets § 11, hvorefter ethvert privat Kloakanlæg skal besigtiges af Kloakvæsenets Vedkommende forinden det maa tages i Brug.

Fortovet paa Magnus's Gades Midtlinie forbi № 2 bestemmes ved den rette Linie, som drages fra dens Skjæringspunkt med Akebergveiens Nordside til dens Skjæringspunkt med Jens Bjelkes Gades Sydside-fortovsmorterte Punkt liggende ved nuværende Side, sidstnævnte Punkt beliggende paa Cote 24,8 m.

Fortovet vil langs Grundens Facade komme til at ligge indtil 10 cm. høiere end Gadens saaledes bestemte Midtlinie.

Christiania, 18 Juli 1894

A. G. Smedsrud

H. Austvedt

Thv. M. & Co. No. 53.

Overrender Hr. Opmaalingschefen til Erklæring

Christiania den 19 juli 1894

A. Dahm

1894 C

Gaarden Vøjde 3 Rekvirt. taxeret paa ny den 23 ds.

Christiania 22 August 1894.

Hjalmar Selmer

KRISTIANIA
22den 95
AFDELING
BRAND- & INGENIØRVÆSEN

Overrender Hr. Opmaalingschefen med Forespørgsel om Kloakanlægget er i Orden.

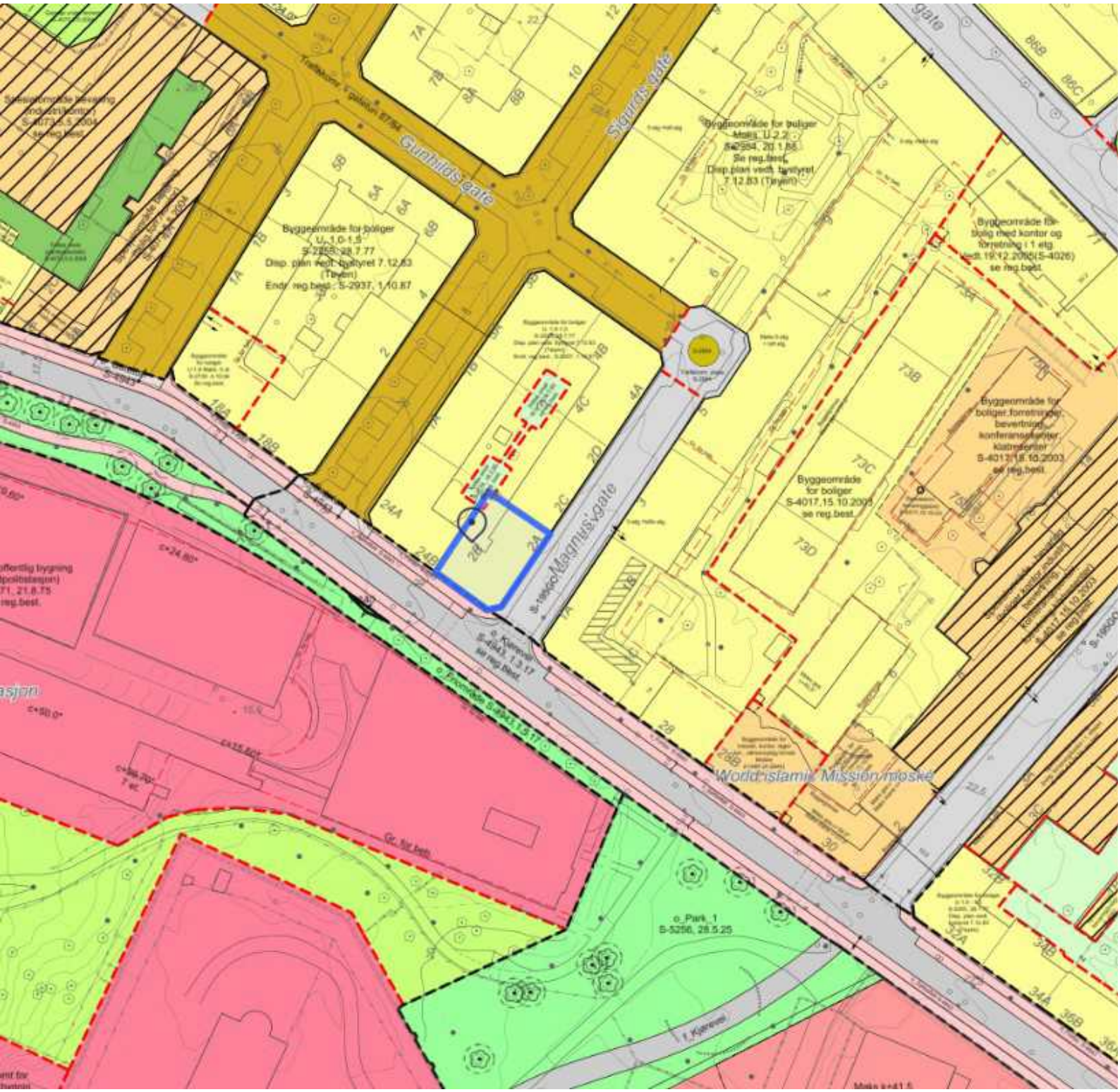
Christiania, den 21de Mai 1895.

A. Dahm

Tilbagesendes Hr Bygningsinspektør Lange med Underretning om at Kloakanlægget for Matr. 2 Magnus's Gaard ved Besigtigelsen den 30te ds. maatte bifindes at være i Orden.-

Christiania, 23de Juli 1895.-

A. Bonnevie.


Gunhilds gate
Sigurds gate
St. Magnus gate
Byggeområde for boliger
U_1.0-1.5
S-2855, 28.7.77
Disp. plan vedt. byltyret 7.12.83
(Tøyen)
Endr. reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
Maks. U 2.2
S-2554, 20.1.88
Se reg.best.
Disp.plan vedt. byltyret
7.12.83 (Tøyen)
Byggeområde for
boliger
S-4017,15.10.2003
se reg.best.
Byggeområde for
boliger,forretninger,
bevertning,
konferansesenter,
klatrevegger
S-4017,15.10.2003
se reg.best.
Byggeområde for bolig med kontor og
forretning i 1 etg
vedt.19.12.2005(S-4026)
se reg.best.
World Islamic Mission moské
o_Park 1
S-5256, 28.5.25
f_Kjørevei
Gr. for bebyg.
o_Fortau S-4043,13.3.17
se reg.best.
o_Kjørevei
S-4043, 13.3.17
se reg.best.
c=34.80=
c=50.0=
c=15.60=
c=66.20=
7 vc
offentlig bygning
(politistasjon)
71, 21.8.75
reg.best.
asjon
ent for
ihuslon

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-2774

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for felles areal (lek/opphold) i kvartalet Gunhilds gate, Magnus gate, Ekerbereg- veien, Sigurds gate.

Vedtaksdato: 18.03.1985

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 198502994

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR FELLES AREAL (LEK/OPPHOLD) I KVARTALET GUNHILDS GATE, MAGNUS GATE, ÅKEBERGVEIEN, SIGURDS GATE, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
Fellesareal for lek og opphold.

§ 3. Felles areal for lek og opphold
A. Arealet er felles for alle eiendommer i kvartalet. Hver eiendom skal ha direkte atkomst til arealet.
B. Arealet tillates ikke brukt til parkering og lagring.

S-5256

Detaljregulering for Åkebergveien 11, Oslo fengsel Grønland

Vedtaksdato: 28.05.2025

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 202305104

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan for Oslo fengsel, Åkebergveien 11

Detaljregulering for gnr/bnr. 230/2 m.fl.

Kartnummer PBE-202305104, 07.02.2024 og revidert 19.11.2024

Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for utvikling av et moderne høysikkerhetsfengsel med tilfredsstillende sonings- og arbeidsforhold, samtidig som fengselets barrierevirkning i dag reduseres ved å legge til rette for en ny offentlig passasje mellom Klosterenga park og Åkebergveien.

Innenfor planområdet reguleres to bygninger til hensynssone bevaring, og eksisterende flerbrukshall reguleres slik den er i dagens situasjon. Øvrig bebyggelse tillates revet og erstattet av nybygg. Planforslaget skal også sikre fremtidig atkomst til Botsfengselet.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Utforming

For fengselsmur, ny bebyggelse langs Åkebergveien, avvisningssone og arealer regulert til park skal prinsipper i dokumentet «Prinsipper for utforming av perimeter, kantsone og park», datert 21.12.2023, være retningsgivende for utformingen.

1.2 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk Klimaservicesenter. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

- Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende. Der det etableres solceller på tak tillates overvann håndtert med blågrå tak.
- Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.
- Trinn 3: Ved regnhendelser større enn dimensjonerende regn skal flomvann ledes i trygge flomveier. Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, og terrenget tilpasses slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

1.3 Vegetasjon og biologisk mangfold

Ved beplantning skal det brukes arter som støtter opp om og øker områdets biologiske mangfold, og arter som er viktige for pollinerende insekter og fugler.

1.4 Krav om fossilfri bygge- og anleggsplass

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport og logistikk til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

1.5 Vegetasjon og vannhåndtering (blågrønn faktor)

Areal regulert til bebyggelses- eller samferdselsformål skal tilfredsstille kommunens norm for vegetasjon og vannhåndtering (blågrønn faktor), datert 27.09.2023, for tett by.

1.6 Kvalitetsprogram for miljø og energi

Byggearbeidene skal følges opp i henhold til Kvalitetsprogram for miljø og energi, datert 15.01.2024.

1.7 Dokumentasjonskrav

1.7.1 Kvalitetsoppfølgingsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en kvalitetsoppfølgingsplan som viser hvordan omsøkt/foreslått utforming følger opp prinsippene i dokumentet «Prinsipper for utforming av perimeter, kantsone og park», datert 21.12.2023.

1.7.2 Illustrasjonsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det legges frem en illustrasjonsplan for hele planområdet i målestokk 1:500 som viser det omsøkte tiltaket slik det framkommer i utomhusplan, byggeplan eller landskapsplan, samt plan for overvannshåndtering, i sammenheng med det planlagte helhetsgrepet for området og arealer som allerede er utbygd.

1.7.3 Plan for overvannshåndtering

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i plantegning, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt, også før området er ferdig utbygget iht. planen dersom bebyggelsen oppføres i flere trinn. Valgte løsninger skal begrunnes, og det skal dokumenteres hvordan overvannshåndteringen påvirker omkringliggende arealer.

Eksisterende dreneringslinjer gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

1.7.4 Plan for anleggsfasen

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en plan for anleggsfasen. Planen skal redegjøre for gjennomføring av byggeperioden, herunder prognoser for anleggsstøy, eventuelle tiltak for å dempe støv og støy, driftstider, anleggstrafikk og trafikksikkerhet i tilgrensende nærområde, fremkommelighet i tilgrensende gater for gående, syklende, kjørende og utrykningskjøretøy, og tilgang til tilgrensende parkareal og bebyggelse. Planen skal også redegjøre for hvordan omkringliggende bygg ivaretas i forbindelse med grunnarbeid, hvordan eksisterende vegetasjon skal beskyttes og tiltak for å hindre spredning av fremmede arter. Planen skal inneholde en marksikringsplan som viser hvordan man i anleggsperioden skal sikre trær som har rotsone innenfor planområdet og som skal bevares. Marksikringsplanen skal beskrive nødvendige tiltak og begrensninger i anleggsperioden.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Annen offentlig eller privat tjenesteyting (fengsel)

2.1.1 Utnyttelse og bruk

Totalt bruksareal skal ikke overstige 18 700 m^2 BRA. Minst 50 m^2 BRA skal tilrettelegges for å kunne etablere utadrettet virksomhet (fengselsbutikk, kafé, sykkelverksted, e.l.). Inngang til utadrettet virksomhet skal være fra felt Park 2 og/eller fra et hjørne mot Åkebergveien.

Arealer som har himling mindre enn 1,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen, skal ikke regnes med i BRA. Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i BRA.

2.1.2 Plassering og høyder

Bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser og maksimale byggehøyder som angitt i plankartet. Der det ikke er vist byggegrense kan bebyggelse og mur plasseres i formålsgrense.

Mur med høyde inntil 7,5 meter over ferdig planert terreng tillates oppført i formålsgrense utenfor regulert byggegrense. Boder og andre byggverk med maksimal BYA=50 m^2 og maksimal høyde 5,0 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng tillates oppført utenfor regulert byggegrense. Gjerder og luftegårder/luftestråler med maksimal høyde 5,0 meter, støttemurer med maksimal høyde 4,0 meter, konstruksjoner og flater for aktivitet og uteopphold, og teknisk kulvert og gangkulvert under terreng tillates oppført utenfor regulert byggegrense.

Langs Åkebergveien skal bygningsfasade danne perimetersikring og erstatte mur på minimum 60 % av strekningen. Ved adkomstsonen skal muren/porten trekkes tilbake minimum 16,0 meter fra formålsgrense for å sikre plass til oppstilling av ventende kjøretøy foran port.

Bygningsfasade i formålsgrense innenfor areal med maksimal regulert byggehøyde k+45,0 skal trekkes eller skrås inn over k+42,0. Bebyggelse over k+42,0 skal ikke bryte en tenkt linje på 45 grader mellom k+42,0 i formålsgrense og regulert maksimal byggehøyde. Bygningsfasade i

formålsgrense innenfor areal med maksimal regulert byggehøyde k+41,5 skal trekkes eller skrås inn over k+38,0. Bebyggelse over k+38,0 skal ikke bryte en tenkt linje på 45 grader mellom k+38,0 i formålsgrense og regulert maksimal byggehøyde.

Utstyr knyttet til sikkerhet og overvåkning tillates å overstige regulerte høyder på bebyggelse og mur.

2.1.3 Utforming av bebyggelsen

Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Trappehus, heisoppbygg og ventilasjonsanlegg skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Flate tak skal utformes med tiltak som styrker de grønne kvalitetene og det biologiske mangfoldet i området.

Bebyggelse og mur skal utformes med god arkitektonisk kvalitet i detaljering, materialbruk og fargesetting.

Fengselsmur
Mot omgivelsene tillates stedvise tiltak på fengselsmurens overflate, som overflatematerialer og farger, for å bidra til at murens dominerende skala og ensformige uttrykk nedtones. Der stedvise tiltak etableres, skal muren gis et uttrykk som er tilpasset det kunstneriske helhetsgrepet for Klosterenga park og/eller tilpasses Botsfengselets fredete mur.

Bygningsfasader mot Åkebergveien og Park 2
Der bebyggelsen danner perimetersikring, skal fasader som vender mot Åkebergveien eller parkareal ha vinduer, også i første etasje. Bebyggelsens fasader skal oppføres i bestandige materialer, slik som f.eks. tegl eller pusset mur. Mot Åkebergveien skal fasade gis en utforming og detaljering som er tilpasset motstående murgårdsbebyggelse, herunder en variasjon i utforming gjennom fasadesprang, relieffvirkning og/eller variasjon av material- og fargebruk.

Maksimal fasadebredde uten oppdeling og/eller relieffvirkning skal være 25 meter mot Åkebergveien, og fasade skal trekkes tilbake minimum ett sted i full høyde, slik at det er mulig å etablere lav vegetasjon mot gate.

I formålsgrense skal første etasje og eventuell sokkel markeres gjennom material-/fargebruk og/eller relieff i fasade mellom første og andre etasje på minimum 60 % av strekningen.

Øvrig bebyggelse
Hvert enkelt nybygg innenfor området skal utformes med variasjon i fasadeoppbygging og/eller material-/fargebruk, slik at monotoni motvirkes. Materialbruk i fasade skal være bestandig.

2.1.4 Krav til utearealer

Utearealene skal ha god kvalitet, og opparbeides med løsninger som tåler hard bruk over lang tid. Utformingen skal være oversiktlig og tilfredsstille krav til sikkerhet for de ulike sonene. Det skal sikres minimum 40 cm vekstjorddybde for buskfelt og 100 cm vekstjorddybde for trær over gode drenerende masser.

Innenfor utearealene skal det sikres hovedadkomst og sluse/kontrollareal for gående og kjørende, areal der vareleveringskjøretøy, tjenestebiler og driftskjøretøy kan snu og ha

oppstilling, luftegårder med varierende innhold og størrelse, grøntareal og driftsareal med kjørbar tilkomst til murer og gjerder.

Uteoppholdsarealer for innsatte
Det skal sikres minimum 5 500 m^2 uteoppholdsareal for innsatte, hvorav minimum 5 000 m^2 på terreng. Overbygget uteareal i den bevaringsverdige stallen tillates medregnet i uteoppholdsarealet. Minimum én luftegård skal ha sammenhengende areal på minimum 1 500 m^2, og minimum to luftegårder skal ha sammenhengende areal på minimum 400 m^2 hver. Minst 50 % av uteoppholdsarealet skal ha sol minst 4 timer 1. mai. Minimum 20 % av uteoppholdsarealet på terreng skal ha jorddybde slik at det kan plantes trær eller busker.

Uteoppholdsarealene skal utformes for å stimulere til variert aktivitet, opphold og sosialt samvær. Arealene skal tilrettelegges for ulike typer ballspill, jogge/gå-løyper, treningsapparater, dyrkingsfelt og varierte oppholdssoner med og uten takoverbygg. Vegetasjon skal benyttes i uteoppholdsarealene som rom- og miljøskapende elementer.

Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200 for det omsøkte tiltaket. Planene skal vise byggenes plassering, oppholds- og aktivitetsarealer, møblering, belysning, beplantning, lokal håndtering av overvann, utendørs konstruksjoner, sluser porter og gjerder, samt materialbruk på overflater og dekker. Planen skal redegjøre for universell tilgjengelighet og at vekstlag er tilstrekkelig for valgte vegetasjonstyper. Utomhusplanen skal også vise anlegg for sykkelparkering, tilgjengelighet for utryknings- og driftskjøretøy, renovasjonsløsning, løsninger for varelevering, snøopplag, eventuelle forstøtningsmurer, trapper, samt eksisterende og fremtidig terreng. Utearealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

Takplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge takplan i målestokk 1:100 for det omsøkte tiltaket. Planen skal vise eventuelle oppholdsarealer, møblering, belysning, beplantning, lokal håndtering av overvann og eventuelle støyreduserende tiltak, samt eventuelle solcelleanlegg, og redegjøre for universell tilgjengelighet og at vekstlag er tilstrekkelig for valgte vegetasjonstyper.

2.1.5 Avkjørsel
Atkomst for all trafikk til og fra fengselet skal skje fra Åkebergveien som vist med pil i plankart.

2.1.6 Parkering
Parkering skal opparbeides etter følgende bestemmelser:

Bil:
Det tillates opparbeidet inntil 42 parkeringsplasser for bil. Parkeringsplasser for bil skal opparbeides i underjordisk og/eller innendørs p-anlegg.

Sykkel:
Det skal opparbeides sykkelparkering iht. følgende bestemmelser:
- Minimum 50 sykkelplasser.
- I tillegg skal det opparbeides minst 10 sykkelplasser til besøkende. Plassene skal være plassert nær inngangen til fengselet.

Kvalitetskrav til sykkelparkering skal følge parkeringsnorm i Oslo kommune, vedtatt 14.12.2022.

2.1.7 Miljøfaglige forhold

Støy
Støynivå på uteoppholdsarealer og utenfor fasader med vindu til rom med støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 2 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021. Celler skal vende mot stille side.

Fjernvarme
Tiltak over 1 000 m² innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Veg

Arealet skal være offentlig, og skal opparbeides med fortau og vegetasjon. Det tillates sykkelparkering innenfor feltet. Det tillates ikke kjøring på arealet.

3.1.1 Byggeplan for offentlige samferdselsanlegg

Ved søknad om igangsettingstillatelse for tiltak innenfor offentlige samferdselsanlegg skal det foreligge byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

3.2 Kjøreveg

Arealet skal være felles for gnr/bnr. 230/2 og 230/104 og eventuelle senere utskilte eiendommer fra disse. Kjørevegen skal gi atkomst til Botsfengselet og utformes på en slik måte at den visuelt fremstår som en del av parken.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Fellesbestemmelser for Park1 og Park2

4.1.1 Trær som skal bevares

Eksisterende trær som er markert på plankartet, skal bevares. Tiltak som kan skade trærne tillates ikke. Tiltak eller byggegroper innenfor trærnes rotsone tillates ikke. Trærnes rotsone regnes som største omkrets av treets krone. Tre som på grunn av alder, sykdom, vindfall e.l. må fjernes, skal erstattes med nytt tre på samme sted. Omkrets ved nyplanting skal være minst 20 cm målt 1 meter over terreng.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vises hvordan man i anleggsperioden skal sikre treets rotsone. Beskjæring av trær er tillatt.

4.2 Vegetasjonsskjerm (avvisningssone)

Arealet skal utformes som en avvisningssone, hvor det tydelig fremkommer at allmennheten ikke skal ferdes, og tillates avgrenset av et gjerde med høyde inntil 1,6 meter, og med høy visuell kvalitet, eksempelvis et såkalt Oslogjerde, e.l. Det kan tillates at gjerdet stedvis gis høyde ut over 1,6 meter der dette etter kommunens skjønn gir en estetisk merverdi. Arealet

skal beplantes, og skal visuelt fremstå som del av parken.

Sylinder øverst på fengselsmur i tilgrensende felt, tillates å krage ut over vegetasjonsskjerm med inntil 30 cm.

4.2.1 Dokumentasjonskrav

Det skal utarbeides en skjøtselsplan for feltet. Skjøtselsplanen skal beskrive hvordan skjøtsel og renhold skal gjennomføres i ulike årstider, og foreligge før det gis midlertidig brukstillatelse.

4.3 Park

Arealene skal være offentlige.

Park 1, (mot Åkebergveien)
Arealet skal tilrettelegges for opphold, rekreasjon, lek og aktivitet, til alle årstider og for ulike brukergrupper. Lekeareal skal utgjøre minst 500 m^2, og skal opparbeides med høy kvalitet på utstyr og dekker, med naturmaterialer i dekket.

Park 2, (gangforbindelse, passasje og areal mot Klosterenga park)
Arealet skal opparbeides med gressdekke og annen vegetasjon. Utformingen skal være tilpasset det kunstneriske helhetsgrepet for Klosterenga park.

Innenfor arealet skal det opparbeides en gangforbindelse med trillefast dekke og minste bredde 2,5 meter, som forbinder fortau langs Åkebergveien og gangveisystem i Klosterenga park. Gangforbindelsen skal opparbeides med belysning som gir tilstrekkelig opplevd trygghet ved ferdsel på kvelds- og nattetid.

Arealet mellom Botsen og ny fengselsmur skal ivareta funksjonen som flomvei.

4.3.1 Dokumentasjonskrav

Landskapsplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en landskapsplan i målestokk 1:200 som omfatter alt av grønnstrukturformål. Landskapslanen skal vise vegetasjon, belegg, kotehøyder, trafikksikkerhetstiltak, faste utemøbler, belysning og eksisterende og nye trær. Landkapsplanen skal forelegges Bymiljøetaten.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

5 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

5.1 Andre sikringssoner – anlegg i grunnen (vanntunnel) H190

Innenfor sikringssonen, som vist på plankart med hensynssone H190, skal alle tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven, eller medfører sprengning, peleramming, spunting, boring i grunnen, eller på annen måte kan skade eksisterende vanntunnel, godkjennes av Vann- og avløpsetaten før det gis rammetillatelse. Boring av brønner tillates ikke.

6 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

6.1 Hensynssone – bevaring naturmiljø H560_1

Innenfor hensynssone H560_1 markert på plankartet, skal tiltak innenfor hensynssonen planlegges og gjennomføres slik at de ikke medfører skade på treet. Det skal avsettes tilstrekkelig plass i plan og høyde til utvikling av krone. Beskjæring av trær er tillatt.

I anleggsperioden skal arborist rådføres og følge arbeidet, ved tiltak innenfor hensynssonen.

6.2 Hensynssone – bevaring naturmiljø H560_2

Innenfor hensynssone H560_2 markert på plankartet, skal tiltak innenfor hensynssonen planlegges og gjennomføres slik at de ikke medfører skade på treet. Det skal avsettes tilstrekkelig plass i plan og dybde til utvikling av krone og rotsystem. Beskjæring av trær er tillatt.

I anleggsperioden skal det etableres ferdselsfri sone med byggegjerde langs hensynssonens ytterkant. Arborist skal rådføres og følge arbeidet ved tiltak innenfor hensynssonen.

6.3 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

Bygning omfattet av hensynssone H570 tillates ikke revet, fjernet, flyttet, påbygget eller tilbygget.

Innenfor de enkelte fasadeavsnitt/fasadefag i første etasje på bygningens langsider tillates eksisterende vindus-/portåpninger utvidet med større bredde og høyde, tilpasset byggets kulturminneverdier og estetiske verdier. For øvrig skal bygningens eksteriør og bærekonstruksjoner bevares eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling.

Det tillates montert nødvendige sikkerhetstiltak på og/eller rundt bygget.

Ved vedlikehold, reparasjon og oppgradering av eksteriør og bærekonstruksjoner skal opprinnelige/eldre materialer og bygningsdeler bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.

Vedlikehold, reparasjon og oppgradering av eksteriør skal gjøres i samråd med Byantikvaren.

Alle søknadspliktige tiltak som berører bevaringsverdiene i eksteriør og bærekonstruksjoner skal legges frem for Byantikvaren før det fattes vedtak.

Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller annen uopprettelig skade må rives, tillates det oppført ny bebyggelse med samme dimensjoner, høyder, plassering, fasadematerialer og hoveduttrykk.

7 Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (pbl. § 11-8 d)

7.1 Båndlegging etter lov om kulturminner H730

Båndleggingssonen omfatter bebyggelse som er forskriftsfredet etter kulturminnelovens § 22a, der følgende inngår: Smie bygningsnummer 81484031 (Askeladden-ID 164084-10). Fredningen omfatter eksteriør og smierommets interiør med originale/gamle overflater.

Innenfor hensynssonen gjelder kulturminnelovens bestemmelser. Her tillates ikke igangsetting av tiltak uten etter særskilt søknad og tillatelse fra rette kulturminnemyndighet.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

8 Før bebyggelse tas i bruk (Fengsel)

- Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygge- og anleggstiltak skal Vegetasjonsskjerm (avvisningssone) være opparbeidet.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygge- og anleggstiltak skal Park 1 (park mot Åkebergveien) være opparbeidet.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygge- og anleggstiltak skal Park 2 (passasje og areal mot Klosterenga) være opparbeidet.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygge- og anleggstiltak skal Kjøreveg (atkomst Botsen) være opparbeidet.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygge- og anleggstiltak skal Veg (langs Åkebergveien) være opparbeidet.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygge- og anleggstiltak skal tiltak for vegetasjon og vannhåndtering være ferdig opparbeidet.

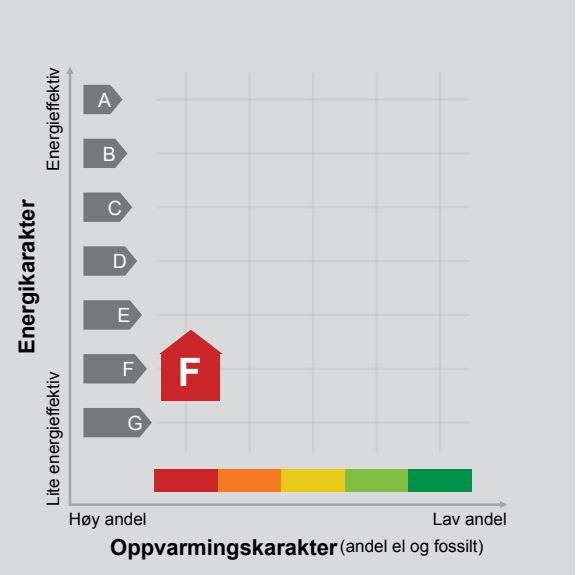
Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 28.05.2025, sak 128/25.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, 04.06.2025

ENERGIATTEST

Adresse	Magnus' gate 2C
Postnummer	0650
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	231
Bruksnummer	279
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80594194
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-182667
Dato	21.10.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 8 933 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 933 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tetting av luftlekkasjer
- Luft kort og effektivt
- Følg med på energibruken i boligen
- Tiltak utendørs

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1897
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	87
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

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:
Magnus' gate 2C, 0650 Oslo
Gnr. 231, Bnr. 279, andelsnr. 10 i NYE MAGNUSG 2 B/L, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306250226

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Sander Egerhei

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 466 12 673

E-post: sander.egerhei@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.
