PRIVATMEGLEREN
HORISONT

KRISTIANSANDS GATE 12C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Horisont

Oppdragsnr.
155251065

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Silje Marie Leiknes	Eirik Sandvik Gulbrandsen

Gateadresse
Kristiansands gate 12C

Poststed	Postnr
OSLO	0463

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 12

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 94325877

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 155251065

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Forrige eier informerte om en lekkasje fra leiligheten over før hens tid, denne er nevnt i en tidligere selgers egenerklæring. Ble ordnet i regi av borettslaget. Har ikke opplevd noen problemer selv, og badet ble i 2024 totalrenovert.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Vann-og avløpsprosjekt i regi av borettslaget i 2024. Totalrenovering av bad og utskiftning av rør i hele bygget.

Arbeid utført av: SANS BYGG

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Vann-og avløpsprosjekt i regi av borettslaget i 2024. Totalrenovering av bad og utskiftning av rør i hele bygget.

Arbeid utført av: SANS BYGG

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja. Tidligere selger informerer i sin egenerklæring at det var noen mindre lekkasjer før renovering i 2024. Hverken vi eller tidligere eier har hørt om noe siden.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Observert det vi tror var en sølvkre på badet i leiligheten. Tidligere selger oppgir å ha observert to kre i 2023.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Faglært: El-arbeid i forbindelse med vann og avløpsprosjektet i regi av borettslaget. Reparasjon av varmekabel i gangen. Egeninnsats: I vår eiertid har vi flyttet på en stikkontakt bak stekeovnen. Altså ble den løsnet fra veggen og flyttet noen centimeter inn på bakveggen. Den ble flyttet så kort at det ikke var nøvendig med brud eller kjøre på ledningen. Dette ble gjort av en faglært venn, men vi har ikke dokumentasjon på det.

Arbeid utført av: TRYGG ELEKTRO

Document reference: 155251065

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rehabilitering/vedlikehold av garasjeanlegg i regi av borettslaget. Arbeidet er per i dag (30.11) ferdig i øvere garasje, men pågår fortsatt i nedre garasje. Arbeidet er en følge av korrodering av armering i betonggulvet pga. veisalt som dras inn på vinteren.
Arbeid utført av	SANS BYGG

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

Beskrivelse	Det er bestilt norgespris til leiligheten.

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

Document reference: 155251065

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

Beskrivelse: Tidligere eier observerte en mus i grasjeanlegget i 2023.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi vet om tre andre andelseiere som har observert det de sier er sølvkre i sine leiligheter. Dette ble opplyst om i et Facebook-innlegg. Tidligere selger opplyser også i sin egenerklæring om ett kre observert i trappearealet i A-blokken i 2022.

Document reference: 155251065

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: 155251065

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Silje Marie Leiknes	3499f8c3bdceb685d982 b8d92a57f9d6ed3a781c	19.12.2025 12:05:56 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eirik Sandvik Gulbrandsen	1a569a2408e8647aa027d afd311a28651253ef81	19.12.2025 12:03:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 155251065

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

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Kristiansands gate 12 C, 0463 OSLO

OSLO kommune

gnr. 221, bnr. 247

Andelsnummer 26

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 52 m²



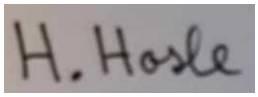
Befaringsdato: 09.12.2025 **Rapportdato:** 05.01.2026 **Oppdragsnr.:** 14138-1984 **Referansenummer:** AW1639

Foretak: TAKSTPARTNER HOSLE AS **Vår ref:** Håkon Hosle

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

Takstpartner Hosle AS

Rapportansvarlig



Håkon Hosle
Uavhengig Takstingeniør
haakon@takstpartner.no
984 83 118

NITO

TAKSTPARTNER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av en to-roms andelsleilighet beliggende i byggets 2 etasje i Kristiansands gate 12 C på Sagene i Oslo. Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, med aldersrelatert og normal bruksslitasje på innvendige overflater og bygningsdeler. Det må påregnes noe overflateoppussing som følge av normalt vedlikeholdsbehov ved kjøp av brukt bolig.
Boligen disponerer én kjellerbod og ett skap i 3. etasje.
Leiligheten har én garasjeplass i felles garasjekjeller.
Borettslaget tilbyr to gjesteparkeringsplasser som kan leies for kortere perioder. For øvrig gjelder ordinære regler for gate- og beboerparkering i området.

For ytterligere informasjon se konstruksjonsbeskrivelser og eiers egenerklæring.

Bygningen oppført i 1980 ferdigatest for ombygning til leiligheter datert 1981 hentet fra siste salgsoppgave, bygget i henhold til byggeforskrifter gjeldende i den perioden boligen ble oppført, og er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen.
Tilstandsanalysen er basert på nivå 1, visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det foreligger en Tilstandsrapport, er det likevel påkrevet å undersøke eiendommen grundig før kjøp

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk på syv etasjer med kjeller. Bygget har bærende konstruksjon i betong, skillende dekker i armert betong, og en fasade forblendet med teglstein og panel/plater. Flatt tak tekket med papp/membran. Takkonstruksjonen er kun inspisert visuelt fra bakkeplan.

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse. Ved taksering i blokker er det primært leiligheten og de arealer som tilhører denne som er vurdert. Bygningen er oppført etter datidens byggforskrift. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre de er i nær tilknytning til boligen. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn andelseieres vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse.

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 1999.

Vinduer er sporadisk funksjonstestet med normal bruksfunksjon.

Entredør med kikkehull, sikkerhetslås som er brann og-lydklassifisert type ei30/43db. Balkongdør med malte trerammer to -lags glassfelt med produksjonsår 2009.

Adkomst fra stue til en østvendt balkong med trefliser på gulv på ca. 6 m². Balkongen er forøvrig utstyrt med utelys og strømuttak.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er belagt med:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på baderom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Tak: overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights på baderom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Gulv: Overflater er belagt med fliser og gulvvarme på baderom og i entré ellers laminat i øvrige rom.

Tepper som er plassert under sofaer og andre møbler er ikke fjernet av takstmannen på befaringsdagen. Om det er noen skjulte skader under disse er ikke det benevnt i rapporten. Det foreligger ingen opplysninger fra selger om skjulte feil eller mangler.

Skillende dekker i armert betong. Dekket er punktvis kontrollert med laser for svanker/retningsavvik.

Det er målt en høydeforskjell på ca. 4 mm på gulvet i stuen over en lengde på ca. 2 meter, med en total høydeforskjell på ca. 6 mm gjennom hele rommet.

På kjøkkenet er det målt en høydeforskjell på ca. 3 mm over en lengde på ca. 2 meter, og en total høydeforskjell på ca. 7 mm gjennom hele rommet.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig har boligen glatte dører til alle rom.

Dører med normal bruksfunksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderommet pusset opp i regi av borettslaget i 2024 med ferdigstillelse i 2025.
Arbeider ble utført av Sans Bygg AS. Det er tidligere opplyst at dokumentasjon foreligger på boligmappa.no.

Overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights og flislagte veggflater.

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.

Det er målt fall fra gulv ved terskel til nedsenk ved dusjsone på 10 mm med en avstand på 167 cm. Fall i fra hjørner i dusjsone til topp

Beskrivelse av eiendommen

slukrist på 10 - 15 mm.

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

Pvc-sluk med klemring, hjelpesluk i gulv. Synlig mansjett for smøremembran ført ned under klemring i sluk.

Det var ingen synlig jordingskabel i sluk, dette kan være ivaretatt ved andre løsninger. Videre kontroll anbefales.

Baderomsinnredningen er bestående av skuffeseksjon med toppmontert skålservant, speil, vegghengt klosett, dusjhjørne med svingbar glassdør og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk fra baderommet og tilluft via spalte under dør på 18 mm.

Det ble foretatt hulltagning i tilstøtende rom mot våtrom, og foretatt ett fuktsøk med pigger i vegg med normale verdier.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning med glatte høyglans skapfronter, laminat benkeplate med sprutplate på bakvegg, enkel oppvaskkum, ventilator og innfelte hvitevarer som koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøl/- fryseskap.
Det er avtrekk over kokesone via kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plast rør i rør system med fordelerskap plassert i vegg på baderom. Hovedstoppekraner er plassert i fordelerskap, funksjonstestet ok.

Avløpsrør av plast synlig via rørstamme bak klosett på baderom. Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke inspisert av takstmannen.

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra baderom og kjøkken. Tilluft via spalteventiler over vinduer.

Leiligheten er oppvarmet med gulvvarme på baderom og i entré ellers panelovner.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstestet av takstmannen på befaringsdagen.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler.

Det er opplyst sentralanlegg for varmt vann i blokken. Dette er ikke inspisert da det er en del av borettslagets felles ansvar.

Spørsmål vedrørende elektroinnstalasjoner 1 - 6 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles oppgang.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

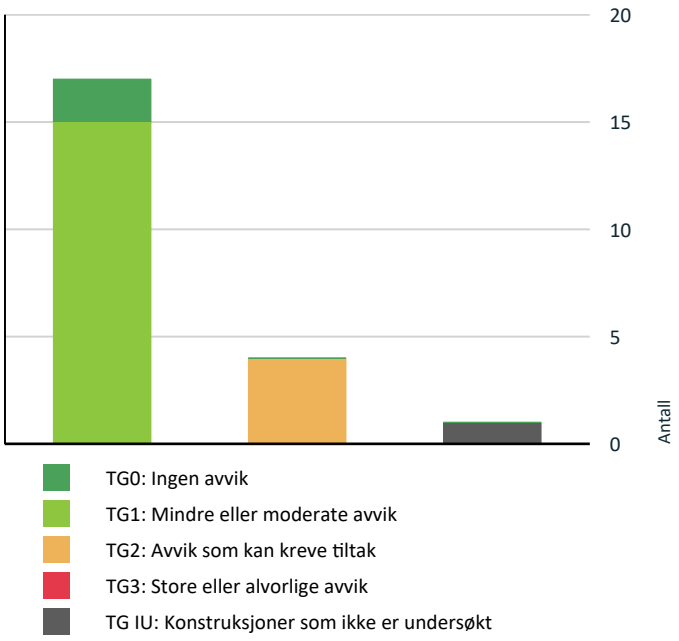
Boligbygg med flere boenheter

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

TAKSTPARTNER HOSLE AS
Ingiers vei 1A
0301 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1980

Kommentar
Ifølge Eiendomsverdi. Ferdigattest for ombygning til leiligheter datert 1981

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.

Vedlikehold
Det må alltid påregnes noe vedlikehold ved kjøp av en brukt bolig.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering opplyst av selger	- Byttet stekeovn på kjøkkenet og utført reperasjon på varmekablene i gangen. - Satt inn ny oppvaskmaskin.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk på syv etasjer med kjeller. Bygget har bærende konstruksjon i betong, skillende dekker i armert betong, og en fasade forblendet med teglstein og panel/plater. Flatt tak tekket med papp/membran. Takkonstruksjonen er kun inspisert visuelt fra bakkeplan.

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse. Ved taksering i blokker er det primært leiligheten og de arealer som tilhører denne som er vurdert. Bygningen er oppført etter datidens byggforskrift. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre de er i nær tilknytning til boligen. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn andelseieres vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 1999.

Vinduer er sporadisk funksjonstestet med normal bruksfunksjon.

TG 1 Dører

Entredør med kikkehull, sikkerhetslås som er brann og- lydklassifisert type ei30/43db. Balkongdør med malte trerammer to-lags glassfelt med produksjonsår 2009.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst fra stue til en østvendt balkong med trefliser på gulv på ca. 6 m². Balkongen er forøvrig utstyrt med utelys og strømuttak.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er belagt med:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på baderom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Tak: overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights på baderom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Gulv: Overflater er belagt med fliser og gulvvarme på baderom og i entré ellers laminat i øvrige rom.

Tepper som er plassert under sofaer og andre møbler er ikke fjernet av takstmannen på befaringsdagen. Om det er noen skjulte skader under disse er ikke det benevnt i rapporten. Det foreligger ingen opplysninger fra selger om skjulte feil eller mangler.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Skillende dekker i armert betong. Dekket er punktvis kontrollert med laser for svanker/retningsavvik.

Det er målt en høydeforskjell på ca. 4 mm på gulvet i stuen over en lengde på ca. 2 meter, med en total høydeforskjell på ca. 6 mm gjennom hele rommet.

På kjøkkenet er det målt en høydeforskjell på ca. 3 mm over en lengde på ca. 2 meter, og en total høydeforskjell på ca. 7 mm gjennom hele rommet.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen glatte dører til alle rom.

Dører med normal bruksfunksjon.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet er pusset opp i regi av borettslaget i 2024.
Arbeider ble utført av Sans Bygg AS. Det er tidligere opplyst at dokumentasjon foreligger på boligmappa.no.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights og flislagte veggflater.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.

Det er målt fall fra gulv ved terskel til nedsenk ved dusjsone på 10 mm med en avstand på 167 cm. Fall i fra hjørner i dusjsone til topp slukrist på 10 - 15 mm.

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

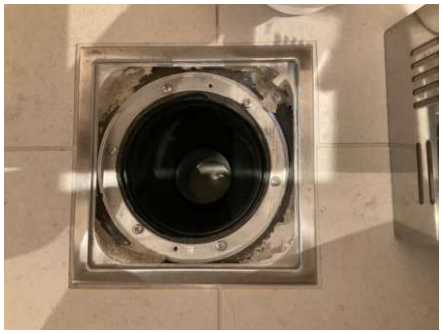
2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Pvc-sluk med klemring, hjelpesluk i gulv. Synlig mansjett for smøremembran ført ned under klemring i sluk.

Det var ingen synlig jordingskabel i sluk, dette kan være ivaretatt ved andre løsninger. Videre kontroll anbefales.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredningen er bestående av skuffeseksjon med toppmontert skålservant, speil, vegghengt klosett, dusjhjørne med svingbar glassdør og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra baderommet og tilluft via spalte under dør på 18 mm.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltagning i tilstøtende rom mot våtrom, og foretatt ett fuktsøk med pigger i vegg med normale verdier.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning med glatte høyglans skapfronter, laminat benkeplate med sprutplate på bakvegg, enkel oppvaskkum, ventilator og innfelte hvitevarer som koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøl/- fryseskap.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er avtrekk over kokesone via kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Det er manglende forsert avtrekk fra kjøkken. Det vil si avtrekk som er ført ut av yttervegg eller via sentralt mekanisk avtrekk. Dagens løsning er bestående av et kullfilter med omluft, og er ikke iht. Gjeldene standard.

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

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

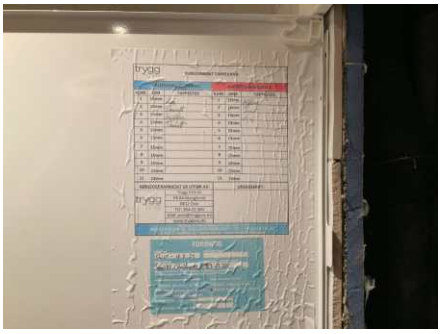
Tilstandsgraden er satt grunnet manglende forsert avtrekk over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plast rør i rør system med fordelerskap plassert i vegg på baderom.
Hovedstoppekraner er plassert i fordelerskap, funksjonstestet ok.





TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast synlig via rørstamme bak klosett på baderom.
Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke inspisert av takstmannen.

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra baderom og kjøkken. Tilluft via spalteventiler over vinduer.

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

Avtrekksventil på kjøkken er bygget inn bak overskap ved ventilator. Denne må synliggjøres for og få sirkulert luften i rommet tilstrekkelig iht. bruksbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Tilstandsgraden er satt satt grunnet avtrekksventil på kjøkken som er bygget inn bak overskap.

TG 1 Oppvarming generelt

Tilstandsrapport

Leiligheten er oppvarmet med gulvvarme på baderom og i entré ellers panelovner.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstestet av takstmannen på befaringsdagen.
Det ble ikke opplyst om feil eller mangler.

TG IU Varmtvannstank

Det er opplyst sentralanlegg for varmt vann i blokken. Dette er ikke inspisert da det er en del av borettslagets felles ansvar.

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.

Spørsmål vedrørende elektroinnstalasjoner 1 - 6 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles oppgang.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Ukjent. Alle arbeider i selger og forrige selgers eiertid er utført av registrert elektroinstallatør-virksomhet. I vår eiertid er det eneste relevante reparasjonen av varmekabler utført av M-tek.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger dokumentasjon på arbeider utført i selgers eiertid. Men manglende på alt som er utført etter 1999.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

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

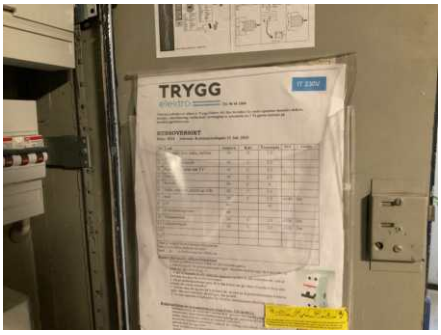
Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann.

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.

Tilstandsgraden er satt grunnet manglende dokumentasjon på arbeider utført etter 1999.





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.

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

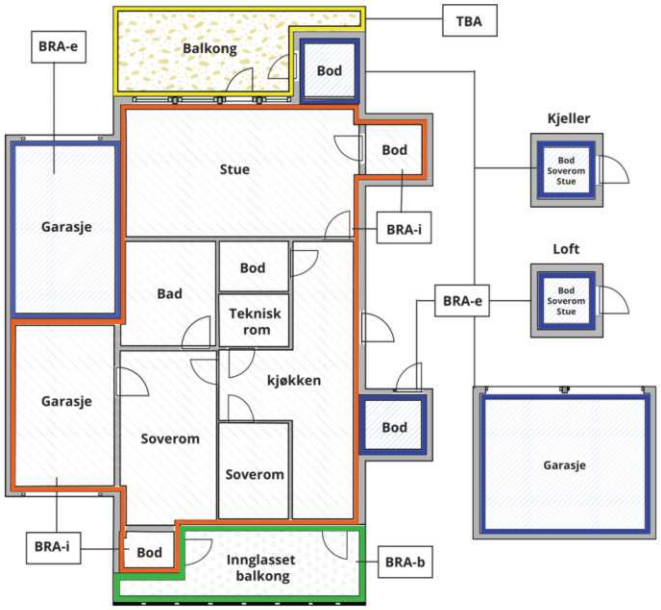
Hva er måleverdig areal?

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	52			52	6
Kjellerbod		4		4	
SUM	**52**	**4**			**6**
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, stue, kjøkken, bad, soverom		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer.

Boder som er merket med leilighetsnummer er generelt å betrakte som fellesareal og det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av borettslaget kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstingeniøren kan ikke ta hensyn til om slike omdisponeringer av fellesareal/boder utføres i ettertid av denne befaring.

Kjellerbod ble målt opp til ca. 4,25 m²

Høyeste målte takhøyde er på ca. 2,34 m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt under tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	52	0

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.12.2025	Håkon Hosle	Takstingeniør
	Eirik Sandvik Gulbrandsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	221	247		0	2093.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kristiansands gate 12 C

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
2010/SAGENETERRASSEN BORETTSLAG	948471396	2010	Obos Eiendomsforvaltning Tlf: 02333	Gulbrandsen Eirik Sandvik, Leiknes Silje Marie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld	
26	100	83 900	23 871	367 820	*01.12.2025*

Kommentar
Andel formue og andel fellesgjeld er opplyst av forretningsfører

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

Toroms andelsleilighet beliggende i byggets 2. etasje. Bygningen består av totalt syv etasjer, samt kjeller og garasjeanlegg over to plan under bygget. Leiligheten består av entré, bad/wc, ett soverom, separat kjøkken og stue med direkte utgang til sydøstvendt balkong. Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, med aldersrelatert og normal bruksslitasje på innvendige overflater og bygningsdeler. Det må påregnes noe overflateoppussing som følge av normalt vedlikeholdsbehov ved kjøp av brukt bolig.

Innvendige overflater er belagt med malte slette flater og laminatgulv. IKEA kjøkkeninnredning med glatte høyglans skapfronter og benkeplate i laminat. Flislagt baderom med gulvvarme.

Boligen disponerer én kjellerbod og ett skap i 3. etasje. Leiligheten har én garasjeplass i felles garasjekjeller. Borettslaget tilbyr to gjesteparkeringsplasser som kan leies for kortere perioder. For øvrig gjelder ordinære regler for gate- og beboerparkering i området.

Sageneterrassen Borettslag er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948471396, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune. Borettslaget var innflyttingsklart i 1980 og omfatter 87 boenheter på adressene Kristiansands Gate 12 A, B og C. Gårds- og bruksnummer: 221 / 247.

Leiligheten ligger sentralt og skjermet på Sagene, med nærhet til et bredt utvalg av servicetilbud, dagligvarebutikker og kollektivtransport. Området har gangavstand til Bjølsen, Nydalen, Torshov og Grünerløkka. Det finnes flere parker og rekreasjonsområder i nærheten, blant annet Bjølsenparken, Voldsløkka, Myraløkka og turstiene langs Akerselva. Sagene har et variert kultur- og aktivitetstilbud, samt flere treningssentre i nærområdet. Det er gode kollektivforbindelser med buss og trikk, og kort avstand til utdanningsinstitusjoner som BI i Nydalen, Universitetet i Oslo og OsloMet. Borettslagets uteområder er pent opparbeidet med prydbusker, gress, asfalterte gangveier, lekeplass og sitteplasser, og byr på et trivelig bomiljø for både barn og voksne.

Større vedlikehold og rehabiliteringer i borettslaget:

- 2024: Rehabilitering av samtlige bad i Borettslaget grunnet nye vann- og avløpsrør.

- 2023: Utskifting av vann- og avløpsrør i alle fellesområder, ny garasjeport øvre garasje.

- 2020: Etablert opplegg for lading av el-bil i garasjene, oppgradering av hovedtavle, røykluker i trappeoppgangene byttet ut, etterfestet plater på hele A-blokken.

- 2019: Reparert fasaden over hovedinngangsdøren, utskifting til nye branndører i trappeoppgang, utskiftning røykvarslere leiligheter.

- 2018: Utskifting av samtlige leilighetsdører, utskifting av gulvbelegg i ganger og trappeoppgang, men ikke baktrapp i blokk C.

- 2017: Utbedret skader i mur mellom A- og B-blokken. Stålbukk med ekstra bæring montert, nytt ventilasjonssystem garasje, utskifting av belysning i fellesarealer og trappeoppganger, utskiftet blandeventil varmtvann, rens av ventilasjonssystemet, nytt gulvbelegg i fellesområdene.

- 2016: Utskifting av låssystem, utskifting av lysarmatur i garasjene, utbedring av 3 lekkasjer fra bakgård.

- 2015: Rehabilitering garasjegulv, oppgradert lekeplassen, porttelefoner skiftet ut, installert kamera og videoovervåking, skiftet postkassene.

Nærmere opplysninger om borettslagets rehabiliteringshistorikk henvises det til årsberetning eller kontakt med styret. Det anbefales at kjøper setter seg inn i borettslagets vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke foretatt undersøkelser eller vurderinger knyttet til reguleringsforhold eller andre forhold underlagt bygningsetaten. Utover dette er det ikke opplyst om spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med ved befaringen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6596729.			

Kommentar

Fellespolise for borettslaget. Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre, (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for Borettslagets bygg og tilstand for fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

KOPI

Oslo, den
22. juni 1961

PHD/SR

FERDIGATTEST

(for nybygg og større arbeider)

Arbeidssted
Arendalsgt. 10:Blokk B-E-G

Saksnr.
76/2[illegible]

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
25.5.61

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1

Byggemester
Hough og Solheim Arkitektkontor A/S, Arbeidersamfunnetspl. 1, Oslo 1

Ansvarshavende
Ing. Per Tore Gjervig, Hektor Hertzbergv. 20, 1322 Høvik

Ovennevnte byggearbeid er utført under fornøyelig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe innvendig.

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

Pung.
Per H. Berglie

Det gjøres merksom på at bygningsloven § 131 pkt. 1—3 bestemmer at det skal innvendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

SKJ. 10. ANGRED 8/60

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO
post@enerhaugen.com

Dato: 24022010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200902930-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sissel Haugen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KRISTIANSANDS GATE 12 A-C	Eiendom:	221/247
Tiltakshaver:	Sageneterrassen borettslag v/Trond Rathe	Adresse:	Kristiansandsgate 12, 0463 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Postboks 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - KRISTIANSANDS GATE 12 A-C

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

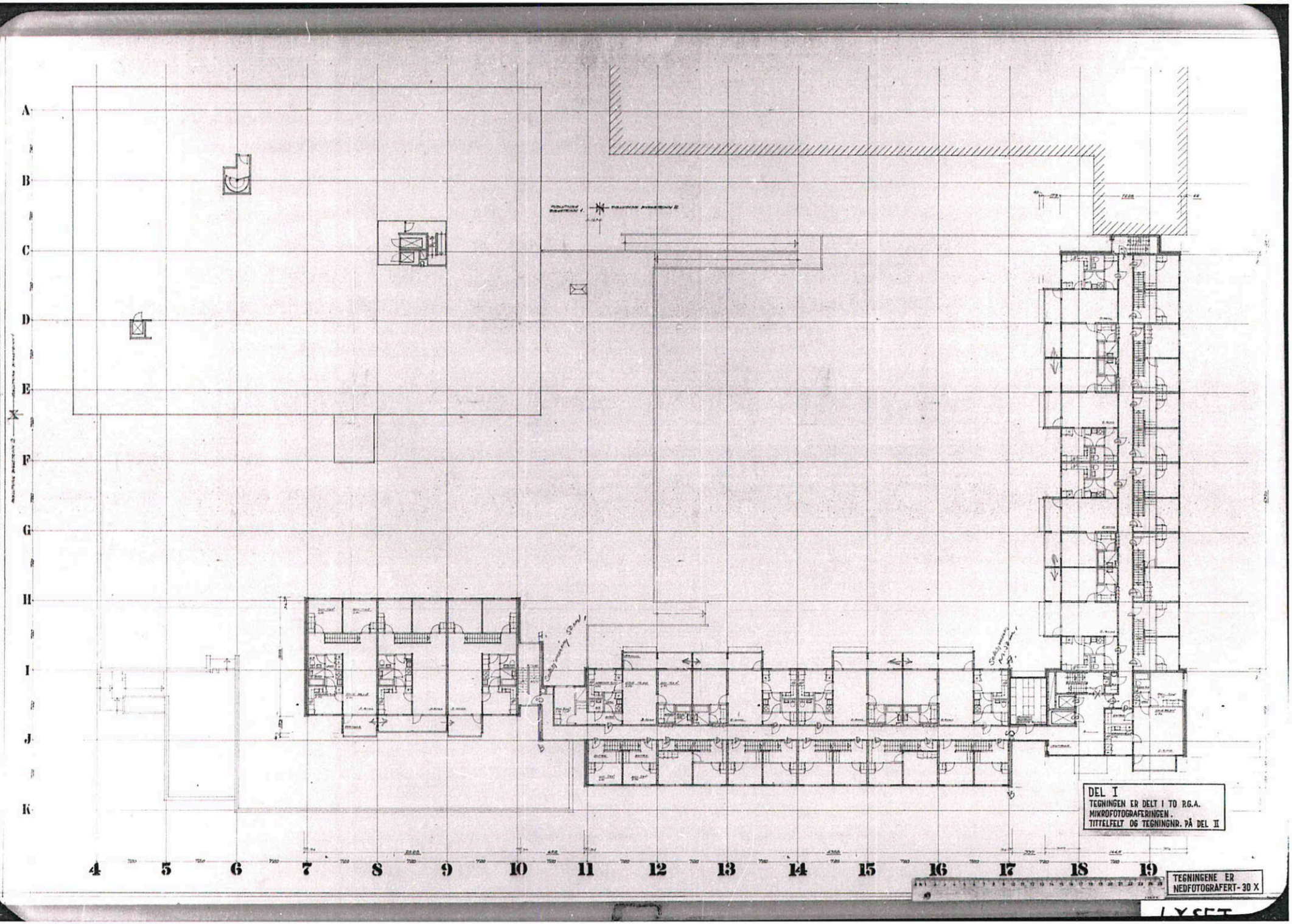
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

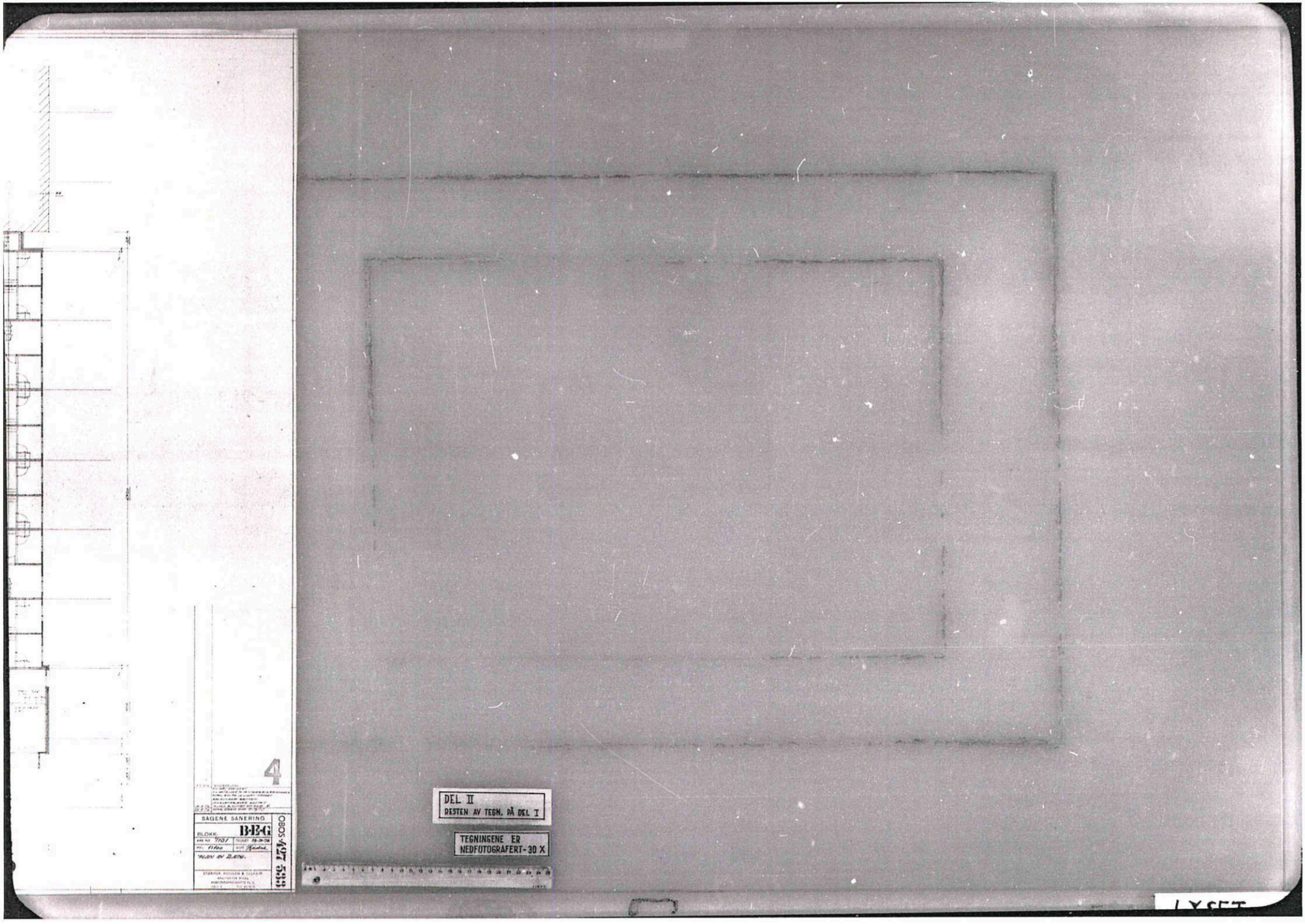
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

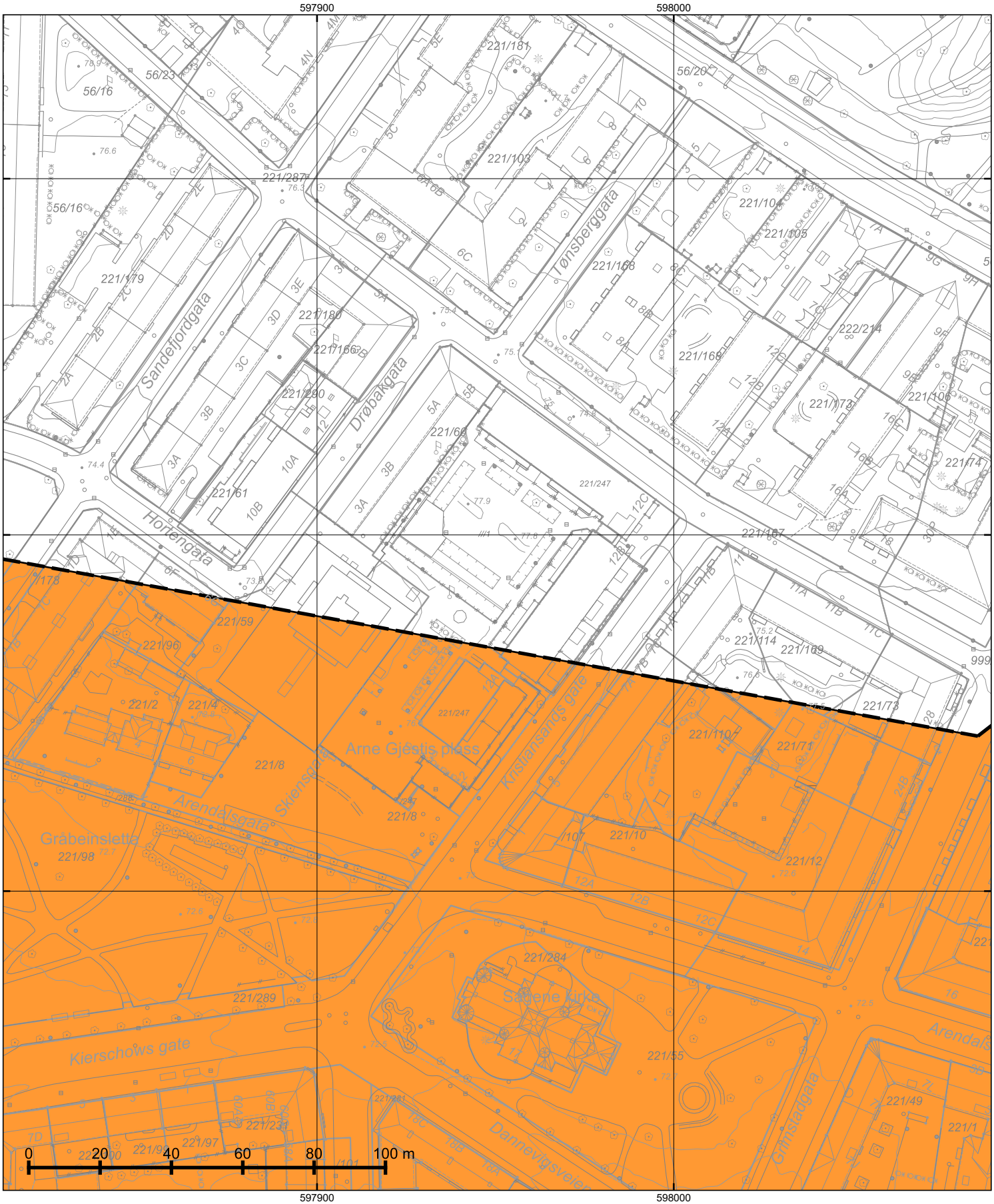
Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Sissel Haugen - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Kopi til:
Sageneterrassen borettslag v/Trond Rathe, Kristiansandsgate 12, 0463 OSLO, trond.rathe@nrk.no


A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
K
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
DEL I
TEGNINGEN ER DELT I TO P.G.A.
MIKROFOTOGRAFERINGEN.
TITTELFELT OG TEGNINGNR. PÅ DEL II
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT- 30 X


4
SAGENE SANERING
BLOKK
BEG
427 5880
DEL II
RESTEN AV TEGN. PÅ DEL I
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 30 X
LYSET



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.06.2023
Bruker: svgr
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 313098/ 86472722
Deres ref.: 18137/ NT@MSEMOAH
Adresse: KRISTIANSANDS GATE 12A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 221/247

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.06.2023
Bruker: svgr
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

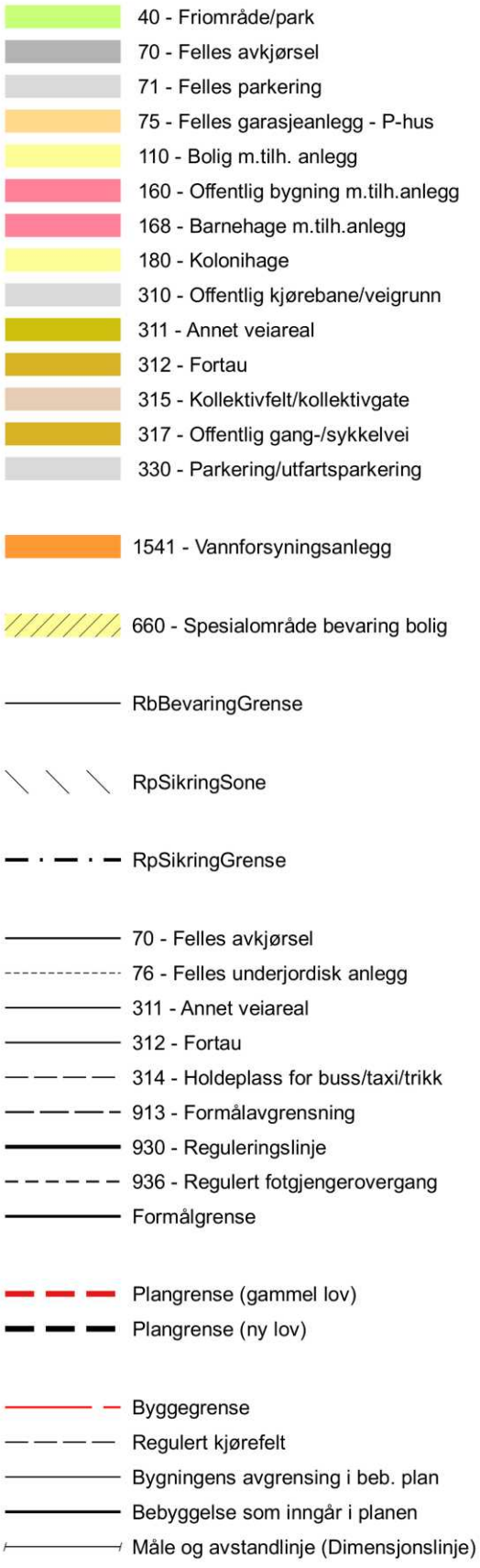
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

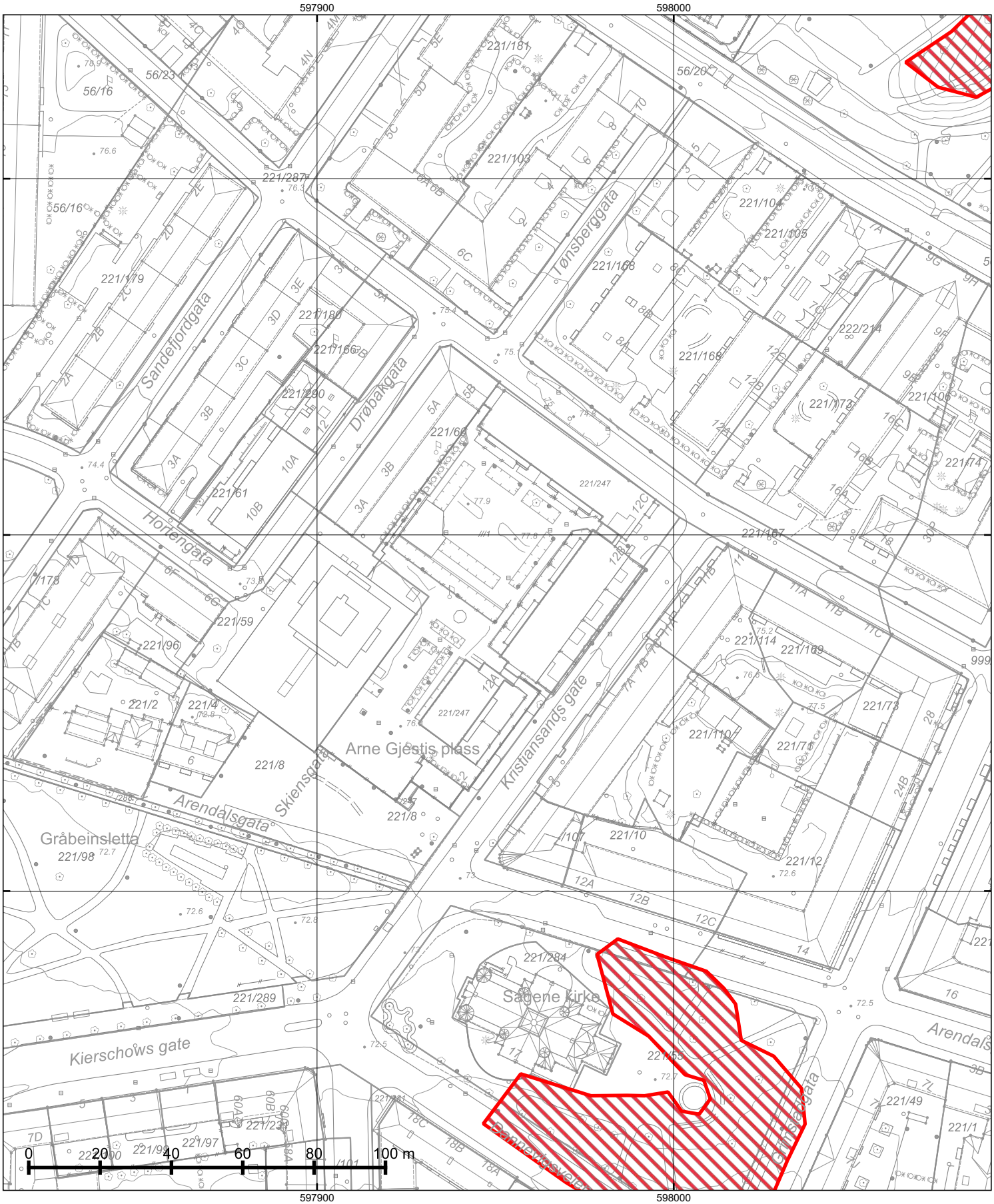
PlottID/Best.nr: 313098/ 86472722
Deres ref.: 18137/ NT@MSEMOAH
Adresse: KRISTIANSANDS GATE 12A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 221/247

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

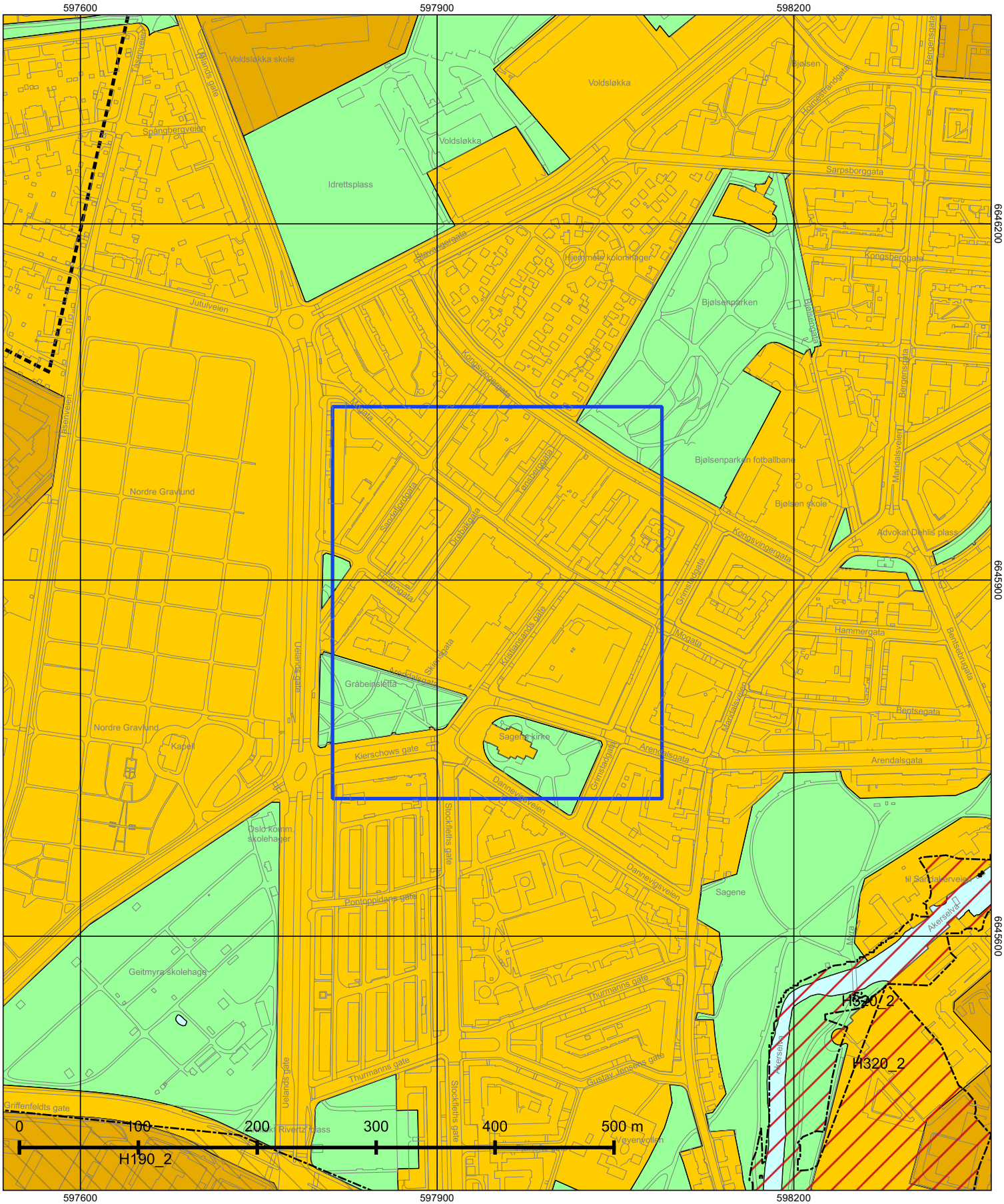
Dato: 07.06.2023
Bruker: svgr
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 313098/ 86472722
Deres ref.: 18137/ NT@MSEMOAH
Adresse: KRISTIANSANDS GATE 12A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 221/247

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.06.2023
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 313098/86472722
Deres ref.: 18137/ NT@MSEMOAH

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-2053

Saken gjelder: Endret reguleringsplan for del av kvartalene Kristiandsandsgata- Arendalsgata - Drøbaksgata og Mogata på Sagene - Bygggeområde for boliger med sosialsenter - Tomt for offentlig bygning - Daginst. og gangvei.

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: 29.07.1975

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Lovverk:

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Saken består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV KVARTALENE KRISTIANSANDSGATA - ARENDALSGATA – DRØBAKSGATA OG MOGATA PÅ SAGENE - BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER MED SOSIALSENTER - TOMT FOR OFFENTLIG BYGNING - DAGINSTITUSJON OG GANGVEI.

§ 1. Kvartalet reguleres til byggeområde for boliger, hvor det kan innpasses sosialsenter med et brutto gulvareal på ca. 3 200 m2, samt tomt for offentlige bygninger (daginstitusjon).
I kvartalets søndre del langs Gråbeinsletta anlegges offentlig gangvei.
Utnyttelsesgraden skal samlet ikke overstige 1,5. Før byggemelding for et enkelt bygg behandles kan bygningsrådet kreve utarbeidet bebyggelsesplan for hele kvartalet.

§ 2. Bygningsrådet kan tillate ervervsvirksomhet som betjener strøket. Den må ikke virke sjenerende for boligene.

§ 3. For sammenhørende bygninger gjennomføres ens takform. Bygningene skal gis ens material- og fargebehandling. Den eksisterende bebyggelse på Arendalsgata 4 og 6 kan bli stående og fortsatt benyttes som henholdsvis daginstitusjon (4) og boliger (6) med nødvendig uteareal. Arendalsgata 6 skal arkitektonisk tilpasses den nye bebyggelse.

§ 4. Bilparkering til eget bruk skal i sin helhet foregå under terreng i felles garasjeanlegg. Det forlanges 1.1 bilplass pr. leilighet. For hybler skal regnes 70% av behovet for leiligheter og for trygdeboliger 30% av behovet for leiligheter.
For ervervsvirksomhet og sosialsenteret/daginstitusjonen kan avsettes et rimelig antall bilplasser for av- og pålessing, besøkende til sosialsenteret og beredskapsparkeringsplass.

Privatmegleren Horisont
v/Kristoffer M Zaar Abrahamsen
Bergensgata 1, 0468 OSLO
E-post: kristoffer.zaar@privatmegleren.no

Deres ref.: 155251065 . Vår ref.: 0427-1-2010 Dato: 28.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sageneterrassen Borettslag
Organisasjonsnr:	948471396
Andelseier:	Gulbrandsen, Eirik Sandvik
Medeier:	Leiknes, Silje Marie
Leilighetsnummer:	2010
Adresse:	Kristiansands Gate 0, 0463 OSLO
Andelsnummer:	26
Gnr.	221
Bnr.	247

Borettsinnskudd: Kr. 83 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6596729.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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.

Parkering: Det er en garasjeplass til hver leilighet. Beboer som flytter internt i Borettslaget har anledning til å beholde eksisterende parkeringsplass ved søknad til styret. - Sameie Gåbeinsletta: Eiendommen er seksjonert og Sagenterrassen Borettslag er en samleseksjon i Gråbeinsletta Sameie. De øvrige seksjoner er næringsseksjoner. - Rehabiliteringer/ prosjekter: På våren 2011 ble det innhentet tilstandvurdering av vann- og avløpsrørene i borettslaget. Forventet gjenstående levetid ble beregnet til ca. 5 år. Rørrehabiliteringen er underveis og lånopptak er fullt utbetalt og fordelt på andelene. - Se også siste innkalling til generalforsamling/ kontakt styret for informasjon rundt forestående rehabiliteringer. - Energimerking: Sageneterrassen borettslag er energimerket. Det betyr at det ved salg og bruksoverlating av leiligheter i dette borettslaget vil være mulig å få et energimerke utviklet av tekniske eksperter ved OBOS Prosjekt. - Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208200402

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	39 025 903,00
Innfrielsesdato:	30.01.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208203371
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	7 126 448,00
Innfrielsesdato:	30.03.2040
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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. Månedlig intervall: 6 200,32,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820820040; IN lån 2 - Akonto renter	1 394,61	
Lån nr: 9820820040; IN lån 2 - Akonto avdrag	383,81	
Lån nr: 9820820337; IN lån 1 - Akonto renter	280,00	
Lån nr: 9820820337; IN lån 1 - Akonto avdrag	235,90	
Felleskostnader	3 906,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	875,-
Fradragsberettigede kostnader:	17 307,-
Annen formue:	23 871,-
Gjeld:	374 239,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208200402
Restsaldo:	306 506,60
Kapitalkostnader:	1 721,79
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208203371
Restsaldo:	61 313,89
Kapitalkostnader:	506,38
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 367 820,49,-, 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 Ola Nicolai Thelin pr. e-post: ola.nicolai.thelin@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:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Mette Hamre Næss (bo), e-post: sageneterrassen@styrerommet.no

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

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	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

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

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen
fortsatt er usolgt.

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 427

Sageneterrassen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Sageneterrassen Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

8. mai 2024 kl. 18:00, Sagene samfunnshus, Kaysalen.

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. Etablering av sykkelvaskestasjon ytterst i sykkelboden
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Sageneterrassen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Harald Furnes er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ola Nicolai Thelin foreslått. Protokollvitner velges i møtet

---

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 årets resultat dekket fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2023.pdf
2. Årsregnskap 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 225 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 225 000.

Sak 7

Etablering av sykkelvaskestasjon ytterst i sykkelboden

Forslag fremmet av:
Christopher Røsholm

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er ikke noe egnet sted å vaske sykler i dag. Særlig vintertid, når det er mye salt i veibanen, er det gunstig å regelmessig kunne spyle sykkelen for å øke levetiden til sykkel og komponenter. En slik stasjon vil også kunne benyttes til andre gjenstander som dekk, barnevognhjul , planter hundføtter etc.

Det er et egnet tidspunkt å gjøre dette nå, siden vann/avløp er klart på stedet. En lik stasjon trenger ikke ta mye plass, men vil antagelig beslaglegge de første par meterne inn i rommet. Jeg vil anta at kostnaden vil ligge på ett sted mellom 350-600 kr per leilighet avhengig av løsningen som velges.

Forslag til vedtak
Det etableres sykkelvaskestasjon ytterst i Sykkelboden

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Harald Furnes

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

- Trond Rathe

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

- Kandidat velges i møtet
- Kandidat velges i møtet

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Harald Furnes

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

- Mette Hamre Næss

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Harald Furnes	Kristiansands Gate 12 B
Nestleder	Mette Hamre Næss	Kristiansands Gate 12 B
Styremedlem	Erling Knudsen	Kristiansands Gate 12 B
Styremedlem	Trond Rathe	Kristiansands Gate 12 B
Styremedlem	Hege Strand	Kristiansands Gate 12 A
Styremedlem	Alexandra Wiland	Kristiansands Gate 12 C
Varamedlem	Kristoffer Abrahamsen	Kristiansands Gate 12 A
Varamedlem	Christopher Røsholm	Kristiansands Gate 12 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Harald Furnes	Kristiansands Gate 12 B
Varadelegert	
Mette Hamre Næss	Kristiansands Gate 12 B

Generelle opplysninger om Sageneterrassen Borettslag
Borettslaget består av 87 andelsleiligheter.
Sageneterrassen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948471396, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
221 247

Første innflytting skjedde i 1980. Tomten ble kjøpt i 1985.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Sageneterrassen Borettslag har ingen ansatte.

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak VVS-rehabiliteringen som fikk en oppstart i fjerde kvartal 2023. I tillegg til dette fikk borettslaget strømstøtte som reduserte kostnadene.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økt rente på borettslagets lån.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 40 000 000 til større vedlikehold som omfatter VVS-rehabilitering.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.
De kommunale avgiftene betales via Sameiet Gråbeinsletta.

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

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

Lån
Sageneterrassen Borettslag har to annuitetslån i Obos-banken:

Obos01: IN- ordning, rente pr 06.03.24: 6,1%
Obos02: rente pr 06.03.24: 5,79%

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 19 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret har økt med 5,3% for 2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET GRÅBEINSLETTA

Borettslaget er medeier i sameiet Gråbeinsletta, org. nr. 912 837 300. Sameie som består av 5 seksjoner, hvorav 1 samleseksjon bolig og 4 næringsseksjoner. Borettslaget har seksjon 1 (samleseksjon bolig) og seksjon 5 (garasjeseksjon), OBOS Forretningsbygg har seksjon 2 og 4 og Haber Norge AS (Rema 1000) har seksjon 3. Styrets leder er Harald Furnes. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2023 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.

Til generalforsamlingen i Sageneterrassen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sageneterrassen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 16. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SAGENETERRASSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 471 396, KUNDENR. 427

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**4 307 399**	**2 926 753**	**4 307 399**	**2 818 310**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-939 174	2 210 428	-38 809 633	-34 271 633
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-299 849	-366 452	-343 000	-675 122
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-109 745	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-2 836	-467	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-137 485	-462 863	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 489 089**	**1 380 646**	**-39 152 633**	**-34 946 755**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 818 310**	**4 307 399**	**-34 845 234**	**-32 128 445**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 148 543	4 529 602
Kortsiktig gjeld	-3 330 233	-222 203
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 818 310**	**4 307 399**

SAGENETERRASSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 471 396, KUNDENR. 427

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		712 795	618 665	673 140	732 660
Innkrevde felleskostnader	2	5 673 020	5 095 504	5 736 860	6 111 340
Garasjer	11	303 720	303 720	303 720	303 720
Ladeinntekter EL-bil		46 003	56 597	0	0
Andre inntekter	3	60 266	98 047	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 795 804**	**6 172 533**	**6 713 720**	**7 147 720**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 725	-31 725	-31 725	-31 725
Styrehonorar	5	-225 000	-225 000	-225 000	-225 000
Revisjonshonorar	6	-9 625	-9 000	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-158 320	-151 935	-159 500	-167 000
Konsulenthonorar	7	-2 825	-13 585	-60 000	-15 000
Kontingenter		-17 400	-17 400	-17 400	-17 400
Drift og vedlikehold	8	-3 527 983	-492 904	-40 965 000	-40 965 000
Kommunale avgifter	9	-243 376	-156 075	0	0
Kostnader sameie	10	-2 073 825	-1 541 755	-2 274 228	-2 274 228
Energi/fyring		-431 258	-387 246	-600 000	-380 000
TV-anlegg/bredbånd		-504 864	-431 600	-505 000	-540 000
Andre driftskostnader	12	-316 836	-276 058	-346 500	-306 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 543 037**	**-3 734 283**	**-45 193 353**	**-38 931 353**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-747 233**	**2 438 250**	**-38 479 633**	**-31 783 633**
Innbetalt andel fellesgjeld		109 745	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**-637 488**	**2 438 250**	**-38 479 633**	**-31 783 633**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	111 886	24 391	0	0
Finanskostnader	14	-413 572	-252 213	-330 000	-2 488 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-301 686**	**-227 822**	**-330 000**	**-2 488 000**
ÅRSRESULTAT		**-939 174**	**2 210 428**	**-38 809 633**	**-34 271 633**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	2 210 428		
Fra annen egenkapital		-939 174	0		

SAGENETERRASSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 471 396, KUNDENR. 427
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	29 085 030	29 085 030
Tomt		563 994	563 994
Andel egenkapital i fellesanlegg	23	598 155	460 669
Andre varige driftsmidler	16	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		133 884	93 738
SUM ANLEGGSMIDLER		**30 381 064**	**30 203 433**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	18 576
Forskuddsbetalte kostnader		142 935	121 616
Andre kortsiktige fordringer	17	230 044	168 593
Driftskonto OBOS-banken		3 606 987	1 654 236
Sparekonto OBOS-banken		2 168 576	2 566 581
SUM OMLØPSMIDLER		**6 148 543**	**4 529 602**
SUM EIENDELER		**36 529 607**	**34 733 035**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 87 * 100		8 700	8 700
Annen egenkapital	18	12 346 235	13 285 408
SUM EGENKAPITAL		**12 354 935**	**13 294 108**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	7 787 458	8 197 052
Borettsinnskudd	20	12 926 400	12 926 400
Avsetning bomiljøtiltak	21	130 581	93 271
SUM LANGSIKTIG GJELD		**20 844 439**	**21 216 723**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 265 294	222 203
Påløpte renter		40 742	0
Påløpte avdrag		24 197	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**3 330 233**	**222 203**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**36 529 607**	**34 733 035**
Pantstillelse	22	25 926 400	25 926 400
Garantiansvar	23	89 106	46 442

Oslo, 07.03.2024
Styret i Sageneterrassen Borettslag

Harald Furnes /s/	Erling Knudsen /s/	Trond Rathe /s/
Hege Strand /s/	Alexandra Wiland /s/	Mette Hamre Næss /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 425 524
Eiendomsskatt	240 272
Forretningslokale	7 224
Kapitalkostnader på IN-lån	704 463
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	8 332
Overført til kapitalkostnader	-712 795
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 673 020**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Regnskapsførsel og adm.	32 971
Adm.gebyr	100
Parkering	350
Tomteleie	26 845
SUM ANDRE INNTEKTER	**60 266**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-31 725
SUM PERSONALKOSTNADER	**-31 725**

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 2022/2023, og er på kr 225 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 625.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 825
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 825**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør I, Gråbeinsletta Sameie (rørfornying)	-2 896 121
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-2 896 121**
Drift/vedlikehold bygninger	-30 840
Drift/vedlikehold VVS	-9 611
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-128 665
Drift/vedlikehold heisanlegg	-227 556
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 075
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-56 124
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-150 990
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 527 983**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-243 376
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-243 376**

NOTE: 10

KOSTNADER SAMEIE

Felleskostnader (kr 189 519 x 12 mnd)	-2 274 228
Avregning S 0692 pr 31.12.2022	136 184
Andel fra Oslo kommune	64 219
SUM KOSTNADER SAMEIE	**-2 073 825**

NOTE: 11

INNTEKTER GARASJER

Leieinntekter	303 720
SUM INNTEKTER GARASJER	**303 720**

NOTE: 12

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-19 500
Container	-11 432
Renhold ved firmaer	-257 326
Andre fremmede tjenester	-17 264
Trykksaker	-2 670
Andre kontorkostnader	-52
Drivstoff biler, maskiner osv.	-626
Bank- og kortgebyr	-2 436

Velferdskostnader	-5 530
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-316 836**

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 754
Renter av sparekonto i OBOS-banken	104 831
Andre renteinntekter	1 301
SUM FINANSINNTEKTER	**111 886**

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-284 277
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-129 295
SUM FINANSKOSTNADER	**-413 572**

NOTE: 15
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1982	29 085 030
SUM BYGNINGER	**29 085 030**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.221/bnr.247
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Sykkelstativ		
Kostpris	33 188	
Avskrevet tidligere	-33 187	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	5 084
Oslo Kommune	219 323
Ladeinntekter EL-bil, mottatt 2024	5 637
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**230 044**

NOTE: 18
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	11 777 500
Egenkapital fra IN tidligere år	775 055
Egenkapital fra IN 2023	109 745

Reduksjon EK fra IN	-316 065
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**12 346 235**

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

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2009	-13 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 027 893	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	299 849	
Nedbetalt tidligere, IN	775 055	
Nedbetalt i år, IN	109 745	
		-7 787 458
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-7 787 458**

Lånet er et annuitetslån.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1983	-12 778 400
Tillegg 2012	-148 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-12 926 400**

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-130 581
	-130 581

NOTE: 22
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 926 400
Pantelån	7 787 458
Påløpte avdrag	24 197
Beregnede IN-forpliktelser	568 735
TOTALT	**21 306 790**

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

Bygninger	29 085 030
Tomt	563 994
TOTALT	**29 649 024**

NOTE: 23
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 86,1 % av Gråbeinsletta Sameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Gråbeinsletta Sameie som utgjør kr 89 106.

Selskapets andel i Gråbeinsletta Sameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Gråbeinsletta Sameie er inntatt i resultatregnskapet under posten
"kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for
fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid i perioden

Styret har bestått av leder, styremedlemmer og to varamedlem. Arbeidet mellom styremedlemmene ble fordelt med ansvarsområder som vaktmesterkontakt, HMS ansvarlig, Informasjonsansvarlig og ansvarlig for kontantkasse.
Det ble avholdt 9 styremøter inkl. 1 overtakelsesmøte med det gamle Styret og ekstraordinar generalforsamling om vann- og avløpsrør. I forbindelse med utskifting av vann- og avløpsrør er det til sammen 16 møter. Foruten byggemøter handler dette om avklarende møter og ulike møter knyttet opp mot ulike befaringer og løsninger. I tillegg har det vært avholdt 2 andre møter. Mye av informasjonsutvekslingen og arbeidet mellom styremedlemmene ble gjort via epost.
Styret har lagt vekt på informasjon og at beboerne skulle være fortløpende informert om saker som berører dem. I perioden 2023/24 er det kommet 3 utgaver av "Styret Informerer". Alle utgavene ble både hengt opp på oppslagstavla og lagt ut på borettslagets nettside: **www.sageneterrassen.no**. De er også distribuert i postkassen til de beboere som har ytret ønske om dette, og på e-post til de beboere som har ønsket det. I tillegg er de lagt ut på vår facebookside. Annen informasjon til beboere ble også hengt opp på oppslagstavla eller distribuert i postkassene. Gruppen på Facebook er aktiv, og 135 beboere er med i gruppen. Ca 70 av 87 leiligheter representert direkte i gruppen. I tillegg er 3 leiligheter representert ved sønn eller datter bosatt i nærheten.

Innflytting:

Gjennom 2023 fikk Sageneterrassen Borettslag nye beboere i 9 leiligheter. Dette er akkurat like mange som både i 2022 og 2021, og på linje med tidligere år.

Vaktmestertjenester:

Rutinemessig jobber ISS hos oss normalt 2 timer hver dag. Av de viktigste faste oppgavene nevnes søppelhåndtering, en fullstendig befaring av borettslaget 3 ganger i uken og strøing/måking. Når spesielle oppgaver skal gjøres leies ISS inn på timesbasis. Vi er godt fornøyde med den jobben ISS gjør.

Det er inngått avtale med eget firma om vasking –Ren Service AS.

For at vi skal kunne fange opp ulike behov i alle deler av Borettslaget, er vi avhengige av at vi får beskjed fra de som ser ting som burde vært gjort. Vi er derfor glade for alle som gir oss beskjed. Noen ganger må vi også bli minnet på ting som skulle vært brakt i orden.

Brannsikkerhet:

Våren 2016 engasjerte Styret et firma til å gjennomgå Borettslaget med tanke på brannsikkerhet. Vi fikk en rapport med ulike tiltak som måtte gjennomføres. Tiltakene er rangert i forhold til hvor viktige de ansees å være.

Styret har tatt utgangspunkt i rapporten og utbedrer forhold den peker på. Det har blitt etablert brannceller, f.eks i trappeoppgang og i rom for papiravfall. Her har mange opplevd at brannsikkerhet har gått på bekostning av lett tilgang.

Tidligere sto en beholder for papiravfall ved utgangen fra A-blokken.

Det er svært viktig at branndører holdes lukket til enhver tid av hensyn til brannsikkerhet. Vi oppfordrer alle beboere til å bidra.

Elektronisk postkasser og ringeklokker
Navn på postkasser og ringeklokker gjøres elektronisk. Det skal ikke være lapper eller skrift på postkasser eller ringeklokker. Dersom en beboer ønsker endret navn på postkasser eller ringeklokker, så send en melding til Styret. Et eksempel kan være dersom barn får nytt pass. I så fall kan navn endres midlertidig. Nye beboere vil normalt fanges opp, men en melding til Styret vil alltid være en fordel.

Ringeklokkene oppdateres ved hjelp av PC som kobles på. Gi gjerne beskjed til Styret litt i forkant av inn- og utflytting.

Fasaden:

I mai 2019 ble det avdekket at det var dårlig feste i spikerslag under platene over hovedinngangen. Platene her ble derfor skiftet ut. I 2020 måtte noen plater utbedres høyt oppe på fasaden i blokk A. Det er ikke avdekket flere steder med dårlig feste i løpet av 2022 eller 2023.

Vasking:

Vi benytter Ren renhold til vask av fellesarealer. Firmaet har også foretatt garasjevasken.

Skadedyr:
Det ble oppdaget møll i kjellerbodområdet i 2017. Skadedyrfirma (Anticimex) ble engasjert. Feller ble satt opp og basert på fangst av møll ble det vurdert å behandle hele bodområdet generelt og 5 boder spesielt. Alt innhold av tekstiler i de 5 mest berørte bodene ble frosset ned.
I ettertid er det igjen observert møll. Anticimex har uttalt at eneste måten å være sikker på å løse problemet, er å fryse ned alt i begge kjellerne. Styret har så langt vurdert at det vil bli for omfattende i forhold til nytten, men følger med. Det er for øvrig beboers ansvar å pakke inn det som evt. kan være utsatt for møll, på en forsvarlig måte slik at ikke møll får gjort skade.

Styret har mottatt beskjed om at enkelte beboere har observert det som kan være skjeggkre eller sølvkre. Når prosjektet med nye vann- og avløpsrør er ferdig vil vi kjøre en ny runde med feller for å avdekke status. Skjeggkre er ikke «farlig», og skader ikke bygningen, klær e.l., men det kan oppleves ubehagelig om det blir mange av dem. Ofte kommer de inn med pappesker o.l.

Det observeres fra tid til annen rotter utendørs. Vi har lagt ut gift, men man vil aldri helt bli kvitt problemet all den tid det er mye rotter i Oslo – også i Sagene Bydel. Det vi er blitt anbefalt for å gjøre vårt område mindre attraktivt, er å klippe høyt gress, luke godt og minimere mat til gnagere.

Det ble også foretatt en innvendig inspeksjon i ulike kjelleområder. Det ble da funnet gamle spor etter rotter, men ingen av nyere dato.

Treningsrom:
I løpet av høsten 2018 ryddet Styret på dugnad det tidligere vaktmesterrommet i kjelleren.

Vegger og gulv ble malt og noen treningsapparater satt inn. Noe utstyr ble donert og noe utstyr måtte kjøpes. I rommet er det tredemølle, sykkel, vekter og litt annet.

Vi gjør oppmerksom på at rommet primært er beregnet på voksne beboere og trening skjer på eget ansvar. Vi har kjøpt inn noen typer vekter som det er viktig brukes på korrekt måte. Det er også svært viktig at den som skal bruke utstyr på forhånd kontrollerer at utstyret er i orden. Blant annet er det meget viktig at pinnen på treningsbenken settes skikkelig inn dersom man endrer vinkelen. Det er observert at dette ikke alltid gjøres, og hullet hvor pinnen skal settes inn er derfor blitt noe ødelagt.

Ungdom under 18 år anbefales å trene under tilsyn av voksne, og ungdom under 16 må ha tilsyn av en voksen.

Vedlikeholdsnøkkelen:
Vi bestilte i 2019 den såkalte vedlikeholdsnøkkelen fra OBOS. Det innebærer at de går gjennom hele bygget og lager en rapport knyttet til anbefalinger om hva som bør gjøres og når. Rapporten ble presentert i februar 2020.

Ut fra vedlikeholdsnøkkelen vil det første større tiltaket som må gjennomføres være vann- og avløpsrør. Styret har engasjert OBOS Prosjekt til å drive prosjektet.

Vann- og avløpsrør:
Høsten 2023 ble prosjektet knyttet til utskifting av vann- og avløpsrør startet i fellesarealer i Gråbeinsletta Sameie. Foruten Sageneterrassen Borettslag er også OBOS og Rema berørt ved at rørene også går til dem.

Arbeidene i leilighetene startet opp i begynnelsen av januar 2024 og alt skal være ferdig i juni/juli 2024.

Oppfølgingen av dette arbeidet har tatt mye tid. Styret har i denne perioden lagt ned veldig mye mer tid enn i et normalt år. Vi har også måttet ta fri fra jobb for å delta på byggemøter på dagtid.

Reparasjoner:
Garasjeportene er stadig utsatt. I nedre garasje er det i perioder innbruddsforsøk og hærverk. Etter at videokamera ble installert synes det som om problemene er blitt mindre. Men likevel har vi stadig behov for reparasjon av garasjeportene, og øvre port ble byttet ut våren 2023.

De to ytterste portene i nedre garasje tilhører Oslo Kommune v/Boligbygg. Vi har koblet våre fjernkontroller inn på mekanismen for å åpne portene automatisk.

Dørpumpen til hovedinngangsdøren er utsatt. Det skyldes at mange bruker makt for å åpne døren. Etter at de elektroniske låsene ble installert, måtte en av innstillingene for pumpen fjernes. Dette fordi det kunne oppstå situasjon med lukket dør og feil innstilling på bryter slik at døren ikke lot seg åpne utenfra.

Det er stadig behov for å gjøre noe med dører eller låser.

Videoovervåking:
Det ble i 2015 satt opp 8 Kamera i fellesarealene. De fordeler seg på 1 ved

hovedinngangspartiet, 1 ved inngangspartiet til A-blokken, 5 i garasjene og 1 ved inngang til kjellerlokalene.

Overvåkingen har bidratt til at politiet har fått tilstrekkelig bevis til å dømme både lommetyver og en notorisk kriminell.

EL-biler

I 2020 kom nye regler som gjorde det obligatorisk å legge til rette for lading av el-bil i borettslaget. I løpet av 2020 ble det ble etablert løsning for lading av el-bil.

Beboere som ønsker å bestille lader for el-bil må bestille gjennom Styret for at garantien for anlegget skal gjelde. Ved senere installasjon av lader må dette gå gjennom styret pga garantien fra installatør.

TV, internett

Avtalen med Telia ble fornyet for nye 3 år i oktober 2023. Avtalen innebærer videreføring av tidligere avtale og innebærer fleksibilitet. Hvis en beboer ikke ønsker TV-kanaler, kan det byttes ut med raskt bredbånd.

Pålegg:
Vi hadde ved inngangen til styreperioden ingen pålegg.

Rema:
Noen av våre leiligheter befinner seg rett over Rema. Det innebærer at det kan komme støy – spesielt ved varelevering. Styret har hatt mye dialog med Rema for å se hva som kan gjøres for å minimere støy, samtidig som butikken får de varene de trenger for å drive butikken.

Ved varelevering skal bilene slå av motoren. Stort sett skjer også dette, men av og til er det en sjåfør som lar motoren stå på når han lesser av varer. Når det skjer er det viktig å notere tidspunkt og bilnummer, så kan vi i Styret ta det videre med Rema. Det samme bør gjøres når varebilene sperrer ut-/innkjøring foran garasjen.

Økt omsetning innebærer også mer søppelhåndtering. Butikken har begrenset plass utenfor vareinngangen, og der er også rømningsveien fra vår garasje. Pga av ofte sperring av døren fra garasjen (rømningsvei) har REMA satt opp et gjerde for å hindre dette.

Det ble i 2022 avholdt møte med Rema der også regionsdirektør i Oslo deltok. Det ble lovet å tilpasse tider for varelevering slik at svært tidlige leveringer ikke skulle forekomme.

Rema fikk ny butikksjef i november 2023. Det har vært godt samarbeid med nåværende butikksjef.

Søppel:
Styret har mye unødvendig ekstraarbeid knyttet til kasting av søppel. I garasjene er vi pålagt (HMS) å ha en metallboks for å kunne kaste brannfarlig avfall. Boksene flyter likevel av og til over av ordinært avfall, og når de er fulle settes ofte avfall ved siden av. Dette gjør både at skadedyr kan komme, og at det avfallet boksene er beregnet for ikke får plass når det er behov for å kaste brannfarlig avfall.

Alt for ofte opplever vi at søppel og gjenstander som skal kasseres bare settes i kjellerganger - litt ute av syne. Styret tar av og til en innsats for å fjerne slikt søppel, men vi presiserer at det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i fellesarealene. Dette gjelder både i kjellerganger, under trapper, i kjellerrom, i de tidligere kjølerommene og på søppelrommet. Ordinær søppeltømming omfatter kun det normale husholdningsavfallet som kastes i pose gjennom en av søppelsjaktene. Hvert år i forkant av dugnaden i mai bestiller vi en container eller to. Her kan alle beboere kassere mindre ting som ikke er ordinært søppel.

For 2024 utsettes bestilling av containere til høsten (etter fellesferien)

Ellers oppfordrer vi beboere til å trykke sammen esker når de kastes i papiravfallet. Litt for ofte ser vi tomme esker ta opp urimelig mye plass i papircontainerne. Melkekartonger skal selvsagt skylles og trykkes flate før de kastes.

Dugnad og opprydding

Den tradisjonelle dugnaden i mai ble gjennomført 31. mai. Vanligvis har vi forsøkt å arrangere dugnaden før 17. mai, men også i 2024 er det sannsynlig at dugnaden blir etter 17. mai. Det var godt oppmøte. En gruppe jobbet ute med luking og andre nødvendige arbeider, og en gruppe som ryddet og kastet fra fellesområder og sykkelboden inne.

Nedløpsrør fra tak:

Taket i borettslaget er flatt. Når det regner, er det store mengder vann som skal ledes ned. Rørene som leder vannet ned er støpt inne i betong veggene. Vi opplevde i 2020 at en elektriker skulle montere en stikkontakt på en regnværsdag. Da han boret i veggen kom han i skade for å bore inn i et slikt nedløpsrør, slik at det begynte å lekke vann inn i leiligheten.

I forbindelse med prosjektet med vann- og avløpsrør lager vi nye løp for dette vannet. De nye nedløpsrørene fra tak vil følge den samme trasseen som stammene til de nye avløpsrørene.

Annet:
1.søndag i advent hadde vi tenning av julegranen.

Styret har ellers ivaretatt rutinemessige oppgaver som salg av nøkkelbrikker, garasjeleie og forefallende kontorarbeid.

Eiendomsskatt:
Oslo kommune har innført eiendomsskatt. Den første tiden, var mange av våre leiligheter er av en størrelse slik at de er like i nærheten av innslagspunktet. For 2024 får mange av våre leiligheter eiendomsskatt-

En typisk leilighet på 99 kvm vil hos oss i 2024 skattlegges for ca 2792 kroner. (dette er mindre enn i 2023 men på samme nivå som i 2022.)

Totalt beløp er i overkant av 159 tusen kroner – en nedgang på rundt 33% fra 2023.

Eiendomsskatten blir fakturert sammen med husleien fire ganger i året.

Prisstigning i samfunnet:
2023 ble i likhet med 2022 preget av at prisstigning tok seg betydelig opp. Rentenivået har økt, noe som gir høyere kostnader knyttet til vårt lån. Renovasjon øker i 2024 med 16% og vann- og avløp med 17%.

Andre viktige opplysninger

Det ble i 2014 opprettet en gruppe på Facebook for beboere i Sageneterrassen Borettslag. Gruppen er en lukket gruppe kun for borettslaget og den finnes her: https://www.facebook.com/groups/sageneterrassen/

Det anbefales at flest mulig beboere blir medlem av gruppen, for når informasjon skal gis raskt er dette den hurtigste måten å få ut informasjon på.

Gråbeinsletta Sameie ble en realitet 1. januar 2014. Sageneterrassen Borettslag er største seksjon og har 2 av fire Styremedlemmer. Harald Furnes er Styreleder og Mette Hamre Næss er styremedlem. De øvrige 2 medlemmene i Styret representerer hhv OBOS og Rema.

Årsberetningen for Gråbeinsletta Sameie – for 2022, er vedlagt.

Lukt:
Noen ganger registreres det lukt i ulike deler av Borettslaget. Problemet er størst i trappeoppgangen ved A-blokken.

Hovedårsak her er luken til søppelsjakten i 2. etasje. Når den luken ikke lukkes skikkelig, kommer lukt fra søppelrommet og ut i trappeoppgangen. Det er svært viktig å sørge for at luken lukkes skikkelig etter at man har kastet søppel.

En annen årsak er at noen ganger kastes søppel i papircontainerne nederst i trappen. Hvis det f.eks. kastes melkekartonger som ikke er skylt i forkant, tar det ikke lang tid før det lukter. Nok en kilde til lukt er dersom noen har montert noe på ventilasjonssystemet i egen leilighet. Da kan luftstrømmen snus og gå gal vei. De senere år er ventilasjonssystemet forbedret for å hindre lukt, og det er montert vifter i forbindelse med søppelsjaktene. Dette synes å virke etter hensikten.

Det er uansett viktig at beboere lukker søppellukene godt igjen etter at det er kastet søppel og at melkekartonger o.l. skyldes godt før de kastes.

Parkeringsleie til Drøbakgata borettslag

Det ble i 2005 inngått et rettsforlik mellom Sageneterrassen borettslag og Drøbakgata borettslag angående leie av 16 plasser i nedre garasje, ytre del. Rettsforliket ga Drøbakgata borettslag en rett til å leie for kr 300 pr. mnd. pr plass i 15 år, med rett til forlengelse på alminnelige leievilkår for 10 år av gangen. Denne første perioden på 15 år gikk ut i 2020, og Styret er blitt enig med Drøbaksgata om ny 10-års avtale i henhold til rettsforliket fra 2005. Markedsleie ble vurdert å være 1500 pr. plass i måneden. Alle plassene leies ut samlet.

Grønt tak

Gjennom 2023 fortsatte det med dyrking på det grønne taket over Sagene Samfunnshus. Erfaringene er positive. Endel av våre beboere har tatt del i arbeidene på frivillig basis, og våre beboere har også kunnet forsyne seg av vekster fra taket.

Organisasjonen Oikos er ansvarlig for det grønne taket.
De som arbeider på det grønne taket, låner deler av en redskapsbod til oppbevaring av utstyr som benyttes på taket.

Ventilasjonssystemet:
Ventilasjonssystemet ble skiftet ut i perioden 2012/13. Vi hadde den gang befaring i leiligheter og finjustering av hastighet for å finne best mulig hastighet. Det er likevel enkelte kanaler hvor noen leiligheter opplever svært sterk ventilasjon samtidig som andre leiligheter tilknyttet samme kanal knapt opplever ventilasjon i det hele tatt.

Kanalen i B-blokken nærmest heisene har vist seg utfordrende. Leiligheter på den kanalen har vært befart både av Styret og av GK. Det har dessuten vært foretatt undersøkelser med kamera i sjakten og det har vært undersøkt på taket. Hastigheten ble økt høsten 2020, men for noen beboere har det medført at trekken er i høyeste laget.

Vi minner om at det er strengt forbudt å koble vifter eller andre innretninger på ventilasjonssystemet. Det vil føre til at luftstrømmer endres – både i styrke og i retning. Det er viktig at avtrekksviftene heller ikke tildekkes. Siden både kjøkken og bad er på samme ventilasjonskanal, vil vi at anlegget virker som det skal.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld:
På en tidligere Generalforsamling er det vedtatt at Sageneterrassen Borettslag skulle inngå avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette ble gjennomført våren 2011. Bakgrunnen for tidspunktet var at balkongrehabiliteringen var ferdig og det samme var utskiftingen av heis. Dermed var antakelsen at det ikke var behov for ytterligere låneopptak de nærmeste årene. Det er bare noen beboere som har inngått IN-avtale. I forbindelse med utbyttingen av vann- og avløpsrør blir det foretatt et større låneopptak. På Generalforsamlingen vil Styret be beboerne om råd om hvorvidt lån 2 også skal inn i en IN-avtale.

Oppussinger:
De seneste årene har vi hatt stor utskifting av beboere. En del av de leilighetene som selges er leiligheter som har opprinnelig romløsning. Når noen flytter inn, blir det ofte en oppussing. Når man skal pusse opp en leilighet er det viktig å vise hensyn. I husordensreglene står det beskrevet når det er anledning til å foreta støyende arbeider. Men selv om man holder seg innenfor de angitte tidsrammer, er det god praksis å varsle sine naboer og/eller henge et oppslag på oppslagstavla.

Bandrom:
I kjelleren er et rom som kan benyttes for å øve musikk. Rommet står vanligvis avlåst, men man kan få tilgang ved å kontakte Styret.

Hobbyrom:

I kjelleren er et rom som kan benyttes f.eks. til å reparere en sykkel eller preparere ski. Rommet er en del av tilfluktsrommet.

Hjemmesider og facebook:
Vår hjemmeside er www.sageneterrassen.no og vi har opprettet en lukket gruppe på facebook for våre beboere. I skrivende stund er 117 av våre beboere med i gruppen. Når noe viktig skal informeres om vil informasjonen både komme på oppslagstavlen og på Facebook.

Dersom beboere har innspill til nyttig informasjon som burde legges ut der, er det veldig nyttig for Styret å få tips om det.

Styret har en egen E-post adresse: sageneterrassenbrl@gmail.com

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6596729. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **28. februar og 31. august** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene. Det vil også tilkomme et etableringsgebyr på kr 5000,-.

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

Forkjøpsrett

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

Rehabilitering og større vedlikehold

2024 Rehabilitering av samtlige bad i Borettslaget grunnet nye vann- og avløpsrør
2023 Utskifting av vann- og avløpsrør i alle fellesområder
2023 Ny garasjeport øvre garasje
2020 Etablert opplegg for lading av el-bil i garasjene
2020 Oppgradering av hovedtavle
2020 Røykluker i trappeoppgangene byttet ut
2020 Etterfestet plater på hele A-blokken
2019 Reparert fasaden over hovedinngangsdøren
2019 Utskifting til nye branndører i trappeoppgang
2019 Utskiftning røykvarslere leiligheter
2018 Utskifting av samtlige leilighetsdører
2018 Utskifting av gulvbelegg i ganger og trappeoppgang, men ikke baktrapp i blokk C.
2017 Utbedret skader i mur mellom A- og B-blokken. Stålbukk med ekstra bæring montert.
2017 Nytt ventilasjonssystem garasje
2017 Utskifting av belysning i fellesarealer og trappeoppganger
2017 Utskiftet blandeventil varmtvann
2017 Rens av ventilasjonssystemet
2017 Nytt gulvbelegg i fellesområdene.
2016 Utskifting av låssystem
2016 Utskifting av lysarmatur i garasjene
2016 Utbedring av 3 lekkasjer fra bakgård
2015 Rehabilitering garasjegulv.
2015 Oppgradert lekeplassen.
2015 Porttelefoner skiftet ut.
2015 Installert kamera og videoovervåking.
2015 Skiftet postkassene.
2013 Brannsikring i alle leiligheter. Utskifting av røykvarslere og ettersyn av utstyr.
2012 Utskifting av dører og vinduer i hovedinngangspartiet, inngangen fra bakgården til A-blokken, og døren fra C-blokken (ved heisen) ut i bakgården.
2012 Utskifting av vifter i ventilasjonssystemet.
2011 Utskifting av radiosender i nedre garasje
2010 Nye heiser
2009 Rehabilitering av balkonger. Nye vinduer og dører. Utskifting av varmtvannsbereder.
2008 Ny garasjeport øvre garasje
2005 Nye røykvarsler og uttrekksslange i leilighetene.
2002 Rehabilitering garasjegulv
2001 – 2005 Skiftet stoppekran i leilighetene.
2000 Takomlegging
1999 Skiftet vinduer (ikke på balkong)

GRÅBEINSLETTA SAMEIE
ORG.NR. 912 837 300, KUNDENR. 692

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 641 404	2 401 272	2 641 000	2 641 000
Andre inntekter	3	76 367	47 191	45 000	32 520 614
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 717 771**	**2 448 463**	**2 686 000**	**35 161 614**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 410	-1 410	-1 410	-1 410
Styrehonorar	5	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	6	-8 656	-8 213	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-40 845	-39 275	-41 250	-43 300
Konsulenthonorar		0	-3 394	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-1 075 743	-366 912	-720 000	-32 530 614
Forsikringer		-427 878	-400 674	-441 000	-470 665
Kommunale avgifter	8	-1 114 193	-931 167	-1 133 350	-1 297 143
Andre driftskostnader	9	-576 370	-532 817	-548 000	-553 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 255 095**	**-2 293 862**	**-2 910 010**	**-34 922 132**
DRIFTSRESULTAT		**-537 324**	**154 602**	**-224 010**	**239 482**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 990	1 454	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**4 990**	**1 454**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-532 334**	**156 056**	**-224 010**	**239 482**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	156 056		
Fra opptjent egenkapital		-532 334	0		

GRÅBEINSLETTA SAMEIE
ORG.NR. 912 837 300, KUNDENR. 692

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1 445 313	0
Forskuddsbetalte kostnader		8 360	7 712
Andre kortsiktige fordringer	11	1 701 511	0
Driftskonto OBOS-banken		423 191	709 116
Sparekonto OBOS-banken		52 387	51 008
SUM OMLØPSMIDLER		**3 630 761**	**767 836**
SUM EIENDELER		**3 630 761**	**767 836**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		135 953	668 287
SUM EGENKAPITAL		**135 953**	**668 287**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	16 191
Leverandørgjeld		3 494 808	83 358
SUM KORTSIKTIG GJELD		**3 494 808**	**99 549**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 630 761**	**767 836**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i Gråbeinsletta Sameie

Harald Furnes /s/ Elisabeth Sverdrup Braaten /s/ Erik Harlaugseter /s/

Mette Hamre Næss /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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	2 641 404
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 641 404**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Avsatt kostnad 2020-foreldet og inntektsført	26 563
Telia, antenneleie 2023	49 805
SUM ANDRE INNTEKTER	**76 367**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 410**

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 2022/2023, og er på kr 10 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 656.

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Obos Prosjekt-VVS	-338 185
Sans Bygg AS-VVS	-699 296
Oslo kommune-VVS	-12 197
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 049 678**
Drift/vedlikehold bygninger	-14 442
Drift/vedlikehold VVS	-11 624
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 075 743**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-738 313
Renovasjonsavgift	-375 879
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 114 193**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 872
Driftsmateriell	-873
Lyspærer og sikringer	-2 225
Vaktmestertjenester	-544 593
Snørydding	-16 738
Bank- og kortgebyr	-2 069
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-576 370**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 611
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 379
SUM FINANSINNTEKTER	**4 990**

NOTE: 11
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Telia	49 805
Viderefakturerte fakturaer i 2024 vedrørende 2023	1 651 707
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 701 511**

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 8.05.24
Selskapsnummer: 427 **Selskapsnavn:** Sageneterrassen Borettslag

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 årsmøte 2024 for Sageneterrassen Borettslag

Organisasjonsnummer: 948471396
Møtet ble avholdt 8. mai kl. 18:00, Sagene samfunnshus, Kaysalen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 31
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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Harald Furnes er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Ola Nicolai Thelin foreslått. Protokollvitner velges i møtet
>
> ✓ **Vedtatt. Som protokollvitner ble Benedicte Elisabeth Folkman og Tone Hoemsnes valgt.**

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 årets resultat dekket fra egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 225 000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til 225 000.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag fra Paul Mastad: styrets godtgjørelse settes til 260 000

✓ **Vedtatt. Saken ble avgjort ved skriftlig valg. 21 stemmer for forslag 2 mot 9 stemmer for forslag 1.**

7. Etablering av sykkelvaskestasjon ytterst i sykkelboden

Fremmet av: Christopher Røsholm

Det er ikke noe egnet sted å vaske sykler i dag. Særlig vintertid, når det er mye salt i veibanen, er det gunstig å regelmessig kunne spyle sykkelen for å øke levetiden til sykkel og komponenter. En slik stasjon vil også kunne benyttes til andre gjenstander som dekk, barnevognhjul , planter hundføtter etc.

Det er et egnet tidspunkt å gjøre dette nå, siden vann/avløp er klart på stedet. En lik stasjon trenger ikke ta mye plass, men vil antagelig beslaglegge de første par meterne inn i rommet. Jeg vil anta at kostnaden vil ligge på ett sted mellom 350-600 kr per leilighet avhengig av løsningen som velges.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Det etableres sykkelvaskestasjon ytterst i sykkelboden

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag fra Paul Mastad: Styret skal klargjøre for, og vurdere konsekvenser av en installasjon av sykkelvaskestasjoner

✓ **Vedtatt. Benkeforslag fra Paul Mastad ble vedtatt med overveldende flertall.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Harald Furnes

Følgende stilte til valg:
Harald Furnes

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Trond Rathe

Følgende stilte til valg:
Trond Rathe

Varamedlem (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Kandidat velges i møtet
Kandidat velges i møtet

Valgkomité (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Tone Hoemsnes
Paul Mastad

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Harald Furnes

Følgende stilte til valg:
Harald Furnes

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Mette Hamre Næss

Følgende stilte til valg:
Mette Hamre Næss

Vedtekter

for Sageneterrassen borettslag org nr 948471396

vedtatt på ordinær generalforsamling den 15.06.2006

vedtatt på generalforsamling den 5. mai 2010 og 22. mai 2013.

vedtatt på generalforsamling den 12.04.16.

vedtatt på generalforsamling den 20.04.21.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Sageneterrassen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie til sammen 5 andeler.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet

i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

3) Bygningsmessige endringer i andelens ytre vegger, gulv og tak, samt i andelens indre bærende konstruksjoner, godkjennes bare dersom det dokumenteres at bygget ikke blir svekket som følge av endringen, og endringen er godkjent av bygningsmyndigheter. Styret godkjenner endringer i andelenes indre konstruksjoner, samt etter avsnitt (1). Andre endringer etter dette avsnitt må godkjennes av generalforsamlingen.

(4) Styret kan stille spesielle krav til gjennomføringen av bygningsmessige endringer så de utføres til minst mulig sjenanse for andre andelseiere.

(5) Styret kan kreve at bygningsmessige endringer som gjøres i strid med disse regler tilbakestilles for andelseiers regning.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens
§§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med inntil 4 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare

avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

12. Videoovervåking
12-1 Videoovervåking
Styret kan om det finner det nødvendig installere overvåkningskamera i Borettslagets fellesarealer. Dette må skje etter gjeldende regelverk, skiltes tydelig og meldes Datatilsynet. Det er kun anledning til å montere kamera i inngangspartier, garasje og ved inngang til bodområdene.

13. Installasjon av uttak til el-bil
13-1 Andelseierne har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre dette er godkjent og avtalt skriftlig med styret. Andelseier må selv bekoste godkjent teknisk opplegg, kabling, uttak og egen måler for forbruk knyttet til netteier. Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av den som disponerer den gjeldende parkeringsplass. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

SAGENETERRASSEN BORETTSLAG
HUSORDENSREGLER MED FORKLARINGER

Sist endret på ordinær generalforsamling 20.04.21.

FORORD

Formålet med husordensreglene

Husordensreglene er satt opp for å skape trivsel og ordnede forhold i borettslaget. Det er viktig at alle tar hensyn til hverandre, men det kan iblant være tvilstilfelle og derfor har man disse reglene.

Vær oppmerksom på at husordensreglene gjelder som en del av leiekontrakten. Det er viktig å være klar over at gjentatte brudd på husordensreglene kan medføre utkastelse. Dette er ikke en ønskelig situasjon for noen parter.

Er det alvorlige brudd på reglene må henvendelse gjøres skriftlig til styret.

Er det et problem som berører flere, bør klagen underskrives av alle de berørte parter.

Vaktmesteren har fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene blir fulgt.

Ved nyinnflyttingen fulgte det med en perm til hver leilighet om nyttig informasjon om bygget og leilighetene. Denne søkes oppdatert ved behov.

HUSORDENSREGLENE

FELLESAREALER

- **Dører**
  Dørene til innganger, samtlige boder, fellesrom og garasjer skal holdes låst.

- **Skilt**
  Skilt på ringetavler og postkasser skal være av samme type og utforming.

- **Barnevognrom**
  Barnevogner settes i barnevognrommet ved hovedinngangen.
  Kjelker, akebrett, sparkstøttinger, o. l., kan vinterstid settes i barnevognrommet eller på spesielt anvist plass.
  Sommerstid er denne plassen beregnet på trehjulsykler eller annet større leketøy for barn.

- **Opphold, bruk av fellesareal**
  Lek og unødvendig opphold i kjellerganger, garasjer, sykkelrom, trapper, heiser og korridorer er ikke tillatt. Bruk av rulleskøyter, og annet utstyr, må ikke brukes slik at det forstyrrer eller setter merker i gulvbelegget. Det samme gjelder for sykler, vogner, osv.
  Tilskitning/søling i fellesareal må rengjøres av den som har forårsaket det.
  Andelseier er ansvarlige for de skader vedkommende selv, medlemmer av dennes husstand, hans/hennes gjester eller leieboere påfører eiendommen.
  Røyking er ikke tillatt i fellesområdene inne.

- **Renhold av fellesareal.**
  Regelmessig renhold utføres av vaktmester.

GARASJER OG GJESTEPARKERING

- **Parkering i garasjene**
  Motorkjøretøyet skal stå på tildelt oppmerket plass.

- **Gjesteplasser**
  Borettslaget har 2 plasser i øvre og p.t. 1 plass i nedre garasje (indre del) som kan leies for kort tid som gjesteplass, maks en uke. Beboer som ønsker å leie plass skriver seg opp på liste som henger ved plassene.

- **Feilparkering/oppbevaring av gjenstander**
  Uvedkommende, eller feilparkerte kjøretøy (spesielt på gjesteplasser) vil bli fjernet uten forhåndsvarsel.
  Løse gjenstander (inkl. dekk, ski og sykler) skal ikke oppbevares på parkeringsplassen i garasjen.
  Plassen skal holdes fri for søppel, sand, oljesøl, osv.
  Borettslaget er uten ansvar for verdier som oppbevares i kjøretøyet og for eventuelle skader som måtte oppstå i garasjene ved påkjørsel etc.
  Vaktmester har tillatelse til å fjerne gjenstander eller få tauet bort feilparkerte biler.

- **Reparasjon/vask av biler i garasjene.**
  Reparasjoner av kjøretøy er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt med bilvask i garasjene. Oljesøl bør unngås. I hele garasjeområdet er røyking forbudt.

- **Fremleie av garasjeplass.**
  Fremleie skal godkjennes av styret. Hvis fremleier ikke er andelseier i borettslaget, må utleier sørge for at fremleier kun får adgang til garasjene med nøkkel (portåpner i nedre garasje) som ikke kan brukes inn til borettslaget.
  Utleier er forpliktet til å informere fremleier om husordensreglene for garasjene samt å følge med på at disse blir overholdt av fremleier.
  Det er ikke tillatt å leie ut parkeringsplassen hvis fremleier utøver forretningsvirksomhet i garasjen.

- **Inn-/utkjørsel fra garasjen.**
  Utkjørende bil har vikeplikt for den som kommer inn.
  Max. tillatte hastighet i garasjene er 15km/t.
  Pass på at uvedkommende ikke får adgang til garasjene ved inn- og utkjøring.

- **Generell rengjøring av garasjene.**
  Alle biler må flyttes ut av garasjene når garasjene skal rengjøres.

- **Brannfarlig avfall.**
  Brannfarlig avfall må kastes i containere plassert i garasjene for dette formål.

PLASS FORAN HOVEDINNGANG

- **Parkering.**
  Parkering på plassen utenfor inngangspartiet er ikke tillatt, unntatt kortest mulig opphold for av- og påstigning eller av- og pålessing.
  Store tunge biler (flyttebiler osv.) må ikke parkere på selve plassen.

- **Plantekasser.**
  Plantekasser ved fortau foran inngangspartiet må ikke flyttes på.

- **Opphold på plass (og trapper) foran inngangsparti(er).**
  Ansamling eller opphold på plassen(e) som kan være til sjenanse for andelseierne er ikke tillatt.

LEILIGHETENE

- **Ro og orden.**
  Det skal være alminnelig ro i leilighetene fra kl. 23.00 på dager før vanlige virkedager. På dager før helligdager og offentlige fridager må det være ro fra kl. 24.00.

- **Fest**
  Det er tillatt å holde et par fester i året. Nabovarsel bør gis. Tidspunkt for alminnelig ro kan da utsettes med et par timer hvis dette skjer på dager før hellig- eller offentlig fridag.

- **Sang og musikkøvelser**
  Sang- og musikkøvelser er bare tillatt mellom kl. 14.00 og kl. 16.00 og mellom kl. 18.00-20.00 på hverdager. Musikkundervisning er ikke tillatt.

- **Bruk av musikk-/lydanlegg.**
  Musikk- og lydanlegg må brukes slik at de ikke sjenerer naboene.

- **Støyende verktøy/indre vedlikehold og/eller endringer.**
  Bruk at støyende verktøy (banking, boring o.l.) er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og 08.00 på hverdager. Det er ikke tillatt i sin helhet på søn- og helligdager. På lørdager og dager før helligdager skal støyende arbeide være avsluttet innen kl. 17.00.
  Langvarige, støyende arbeider må forhåndsgodkjennes av styret.
  Ved bygningsmessige endringer inne i leiligheten må styret konsulteres og tillatelse være innhentet før arbeidet igangsettes.
  Ved renovering av leiligheter i borettslaget skal det alltid:
  - **Varsles om startdato og antatt sluttdato.**
  - **Varsles særskilt om spesielt støyende arbeid – herunder start og varighet.**
  - **Oppgis ansvarlig firma med kontaktperson og telefonnummer.**

- **Ventilasjonsanlegget.**
  Endring av ventilasjonsanlegget inne i leilighetene er ikke tillatt.
  Kjøkkenvifte må ikke under noen omstendighet kobles til ventilasjonsanlegget.

BALKONGENE

- **Risting, banking, lufting av tøy, lagring av ting, osv.**
  Risting eller banking av tepper, er ikke tillatt på balkongene eller i småhagene.
  Det er ikke tillatt å henge tepper, matter, sengetøy, klær, vask o.l. ut fra vinduer eller på balkong over rekkverkhøyde (dvs. overfor betongkanten). Det er heller ikke tillatt å lagre ting og gjenstander over denne høyden.

- **Grilling.**
  Det er tillatt å benytte både gass- og elektrisk grill.

- **Ro.**
  De samme regler gjelder for balkongene som for leilighetene.

- **Markiser, farger på balkongvegger, osv.**
  Montering og fargevalg av markiser, maling av balkongvegger o.l. skal skje etter borettslagets fastsatte rammer.

- **Fastmontering av innretninger og apparater.**
  Det er ikke tillatt å fastmontere utstyr eller annet på balkongene.
  Det er tillatt å fastmontere utvendige persienne(r) på veggen over stuevinduet i tilnærmet samme farge som veggen. Det er kun anledning til å montere persienner i den grad det ikke er søknadspliktig hos Plan- og Bygningsetaten, og Styret skal ha nødvendig dokumentasjon før persienner monteres.

- **Sluk og nedfallsrør på balkongene**
  Sluk og rør må være åpne til enhver tid. Det er andelseiers plikt å kontrollere dette.

AVFALLSHÅNDTERING

- **Husholdningsavfall**
  Vanlig husholdningsavfall må være forsvarlig emballert og kastes i sjaktene i trappeoppgangen Mogaten 5 eller i trappeoppgangen i Kristiansandsgt. 10.

- **Brannfarlig avfall**
  Det er forbudt å kaste brannfarlig eller selvantennende avfall o.l. i søppelsjaktene.

- **Papir**
  Papir kastes i papircontainerne som står plassert i gitterrommet ved underetasjen.
  Pappesker osv. brettes flatt eller rives fra hverandre.

- **Miljøavfall, glass osv.**
  Miljøavfall kastes i beholdere som er utplassert av kommunen.

- **Større emballasjer.**
  Større emballasje er andelseiers ansvar å fjerne.

- **Innredning, utstyr, møbler o.l.**
  Innredning, utstyr, møbler o.l. er andelseiers ansvar å fjerne.

- **Innleid container.**
  Mindre ting som ikke er nevnt under foregående punkter, kan legges i containeren.

RENHOLD.

- **Kjeller- og kjølebod.**
  Andelseieren har selv ansvar for renhold av egen kjeller- og kjølebod.

- **Fellesareal.**
  Alle trappeoppganger, korridorer og reposer blir rengjort av rengjøringsfirma.
  Dørmattene må tas inn kvelden før vask.

TERRASSENE

- **Opphold.**
  Det er ikke tillatt å forsøple eller på annen måte forurense eller ødelegge utstyr og beplantning på terrassene eller på annen måte være til sjenanse for beboerne.
  Almen ro gjelder også for opphold på terrassene.

- **Lek.**
  Lek må ikke skje på en slik måte at personer, utstyr, eiendom eller planter kan bli skadet.

- **Lekeapparat(er)/sandkasse(r).**
  Sand skal ikke kastes utenfor sandkassen(e).

- **Banking av tepper.**
  Tepper o.l. skal bare ristes og bankes på anvist plass.

DYREHOLD

- **Ferdsel av dyr på borettslagets område – ute og inne.**
  Dyret må enten føres i bånd eller på annen måte fraktes slik at det ikke kan komme løs.
  Det må heller ikke stå bundet, verken i fellesarealene innendørs, på terrassene eller ved inngangspartiet.
  Andelseier er til enhver tid ansvarlig for dyrets adferd og erstatningsansvarlig for eventuelle skader som måtte oppstå. Dette gjelder også for dyr som er på besøk hos den enkelte husstand eller hos næringsdrivende i borettslaget.
  Andelseier er ansvarlig for fjerning av etterlatenskaper eller tilsøling som dyr i husholdet eller dyr på besøk, skulle forårsake på borettslagets område – også utendørs.
  Dyr som uten beboers viten skulle komme til å streife på borettslagets område, må ha identifikasjon.

- **Skjema for dyrehold**
  Dersom du eier, eller anskaffer hund, katt eller andre typer dyr, skal dette meldes på eget skjema til styret. Skjemaet med erklæring om dyrehold finner du på hjemmesidene www.sageneterrassen.no eller kan fås fra et av styrets medlemmer.

FREMLEIE.

- Fremleie
  Fremleie kan kun finne sted med styrets tillatelse. Se for øvrig §7 i leiekontrakten.

ETTERORD.

Meldinger fra styret ved rundskriv og oppslag er tillegg til ordensreglene.

Ved nabotvister bør de involverte parter prøve å løse saken seg i mellom, men dersom dette ikke er mulig, må styret finne en løsning. Den løsning styret kommer frem til må følges av de involverte parter.

Vaktmester har fullmakt av styret til å påse at husordensreglene blir fulgt.

Anonyme henvendelser blir ikke behandlet.

Reglene er vedtatt på ordinær generalforsamling, 7. juni 2001.
Endring er gjort på ordinær generalforsamling 22. april 2015.

Kommunal og/eller statlig avfallshåndtering.
Borettslaget v/styret vil følge med i Oslo kommunes politikk for avfallshåndtering og i den grad det er mulig tilpasse søppelhåndteringen slik at denne blir mest mulig miljøvennlig og økonomisk. Beboerne må derfor forvente endringer og tilpasninger etter hvert som det kommer nye miljøvennlige tiltak og eventuelle offentlige påbud.

Særskilt oppslag til garasjer:
"Uvedkommende eller feilparkerte kjøretøy blir uten forvarsel fjernet." Alle utgifter m.m. som påløper i den anledning, skal dekkes av kjøretøyets eier. Henvendelse til autorisert ordensvakt/politi om fjerning av kjøretøy kan bare gjøres av styreleder eller styremedlem med fullmakt fra styret. Vaktmester vil ha slik tillatelse fra styret. Ved gjentatte feilparkeringer kan styret kreve vedkommende bøtelagt etter straffelovens § 396".

SAGENETERRASSEN BORETTSLAG
HUSORDENS PUNKT OM DYREHOLD

E R K L Æ R I N G

Undertegnede som holder hund/katt/annet dyr, forplikter seg herved til å overholde følgene regler:

1. Dyret skal alltid føres i bånd eller på annen måte fraktes slik at det ikke kan komme løs innenfor borettslagets område.

   Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelsene ovenfor hundeeiere som lar hunden gå løs i den tiden det er båndtvang.

2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom i borettslaget f.eks. skraper på dører og karmer, skader på beplantning m.v. Jeg forplikter meg straks til å fjerne ekskrementer eller andre etterlatenskaper som mitt dyr måtte etterlate seg på borettslaget område, både innen- og utendørs.

3. Dersom det kommer 3 berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten hvis ikke en minnelig ordning med klagerne kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

4. Dyrets art og rase skal meddeles styret for registrering.

Innmelding av mitt dyr i Sageneterrassen Borettslag

Eier: _____

Adresse:_____

Leilighetsnr.:_____

Dyrets navn:_____

Dyreart/rase: _____

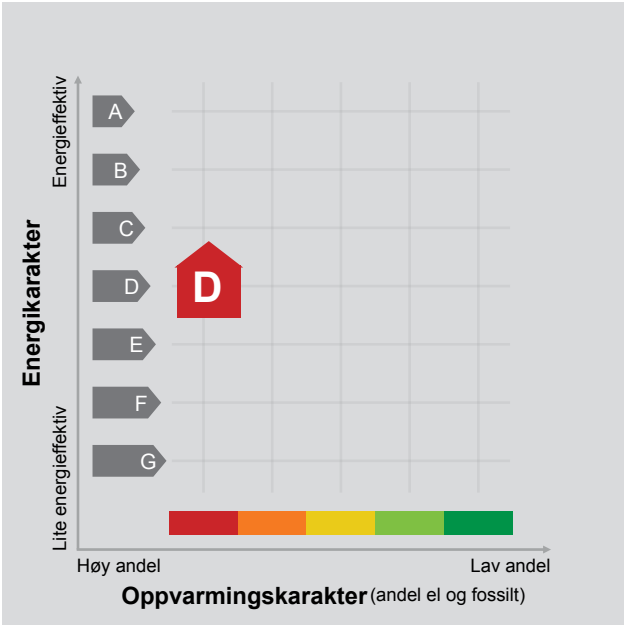
Farge: _____

_____ Oslo, den _____

Underskrift

ENERGIATTEST

Adresse	Kristiansands gate 12C
Postnummer	0463
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	221
Bruksnummer	247
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80544359
Bruksenhetsnummer	H0217
Merkenummer	Energiattest-2024-32045
Dato	30.09.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ JOHAN MARTIN SALVESEN



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 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.energimerking.no.

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Kristiansands gate 12C	80544359	H0217	1	0	26

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1980

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	37 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m²
Oppvarmet BRA	52 m²
Totalt BRA	52 m²
Oppvarmet luftvolum	124 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	71,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	95 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	22.6.2015

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.5
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

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

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 777 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	150,14 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 744 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	150,14 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 777 kWh/år

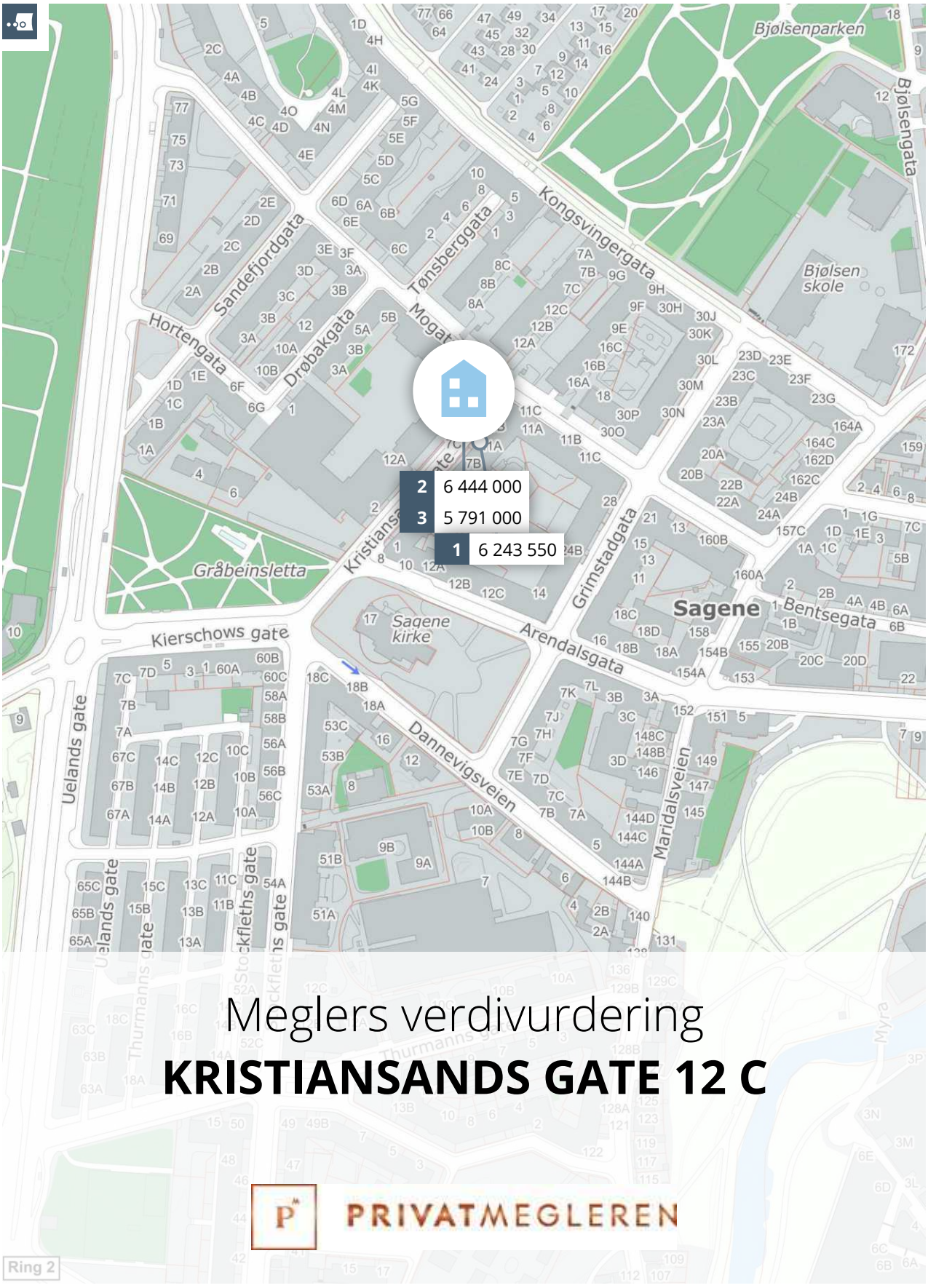
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7 777 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 777 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %



Meglers verdivurdering

KRISTIANSANDS GATE 12 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Horisont den 19.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kristiansands gate 12 C, 0463 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1980

GNR 221 BNR 247 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SAGENE RODE 2

Verdivurdert til

5 120 000

367 820	5 487 820	105 535
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	52 m²	4 m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						1980

Fellesutgifter	6 200
Formue	23 871
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kristiansands gate 11 A 60 m² 1955 5. etg 3 sov	08.10.2025	6 100 000	**6 100 000**	143 550	6 243 550	**104 059**
2	Kristiansands gate 12 C 63 m² 1980 6. etg 1 sov	22.04.2025	5 750 000	**6 000 000**	444 000	6 444 000	**102 286**
3	Kristiansands gate 12 C 60 m² 1980 5. etg 1 sov	02.10.2024	5 500 000	**5 350 000**	441 000	5 791 000	**96 517**

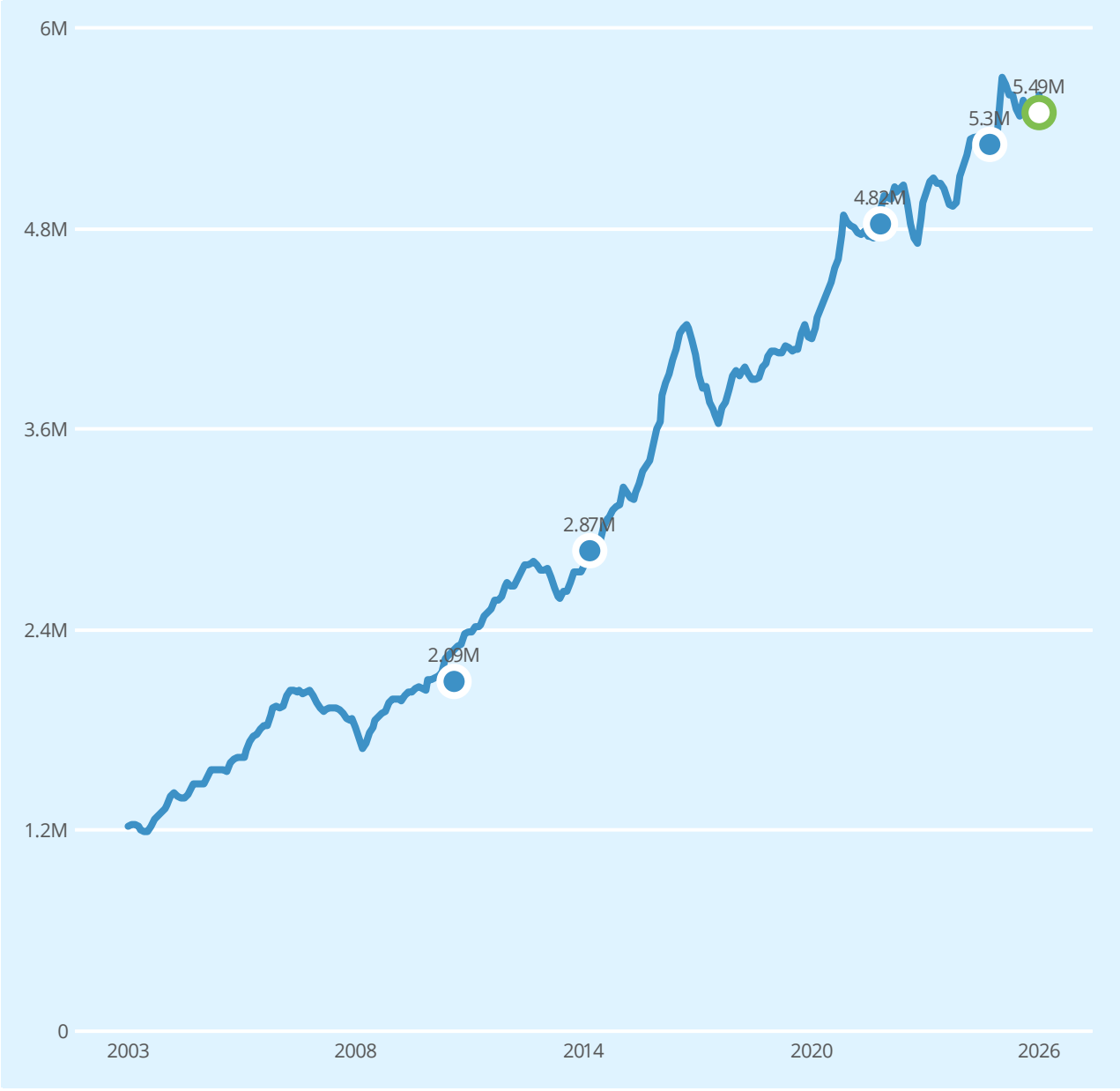
Lekker, arealeffektiv leilighet i hjertet av Sagene. Bad fra 2024, garasjeplass, heis, balkong, og god planløsning!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
14.10.2024	29.10.2024	05.01.2025	4 990 000	4 925 000	376 000	5 301 000
27.12.2021	07.01.2022	23.01.2022	4 700 000	4 750 000	73 000	4 823 000
15.09.2014	19.09.2014	02.12.2014	2 490 000	2 780 000	94 584	2 874 584
18.03.2011	11.04.2011	10.05.2011	1 990 000	1 990 000	101 842	2 091 842

Leiligheter til salgs i SAGENE RODE 2 grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

8.1M
7.9M
7.7M
7 544 000 Prisantydning i snitt
7.3M
7.1M
6.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
126
dager

Leiligheter solgt i SAGENE RODE 2 grunnkrets siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

5 861 000 Salgspris i snitt
5 852 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
15
dager

for 0.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

113 435 Sagene bydel i snitt siste 6 mnd
112 988 SAGENE RODE 2 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

105 535 Kristiansands gate 12 C
Totalpris 5 487 820

Kristiansands gate 12C

Nabolaget Sagene kirke/Sagene ring - vurdert av 229 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	4 min 0.3 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	12 min 1 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	13 min 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	8 min 0.6 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	8 min 0.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	19 min 1.7 km
Nydalen videregående skole 960 elever	20 min 1.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sagene i Kierschows gate Linje FB1, 20, 37, 54	3 min 0.3 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	11 min 0.9 km
Nydalen Linje 4, 5	19 min 1.5 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	6 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.7 km

BARNEHAGER

Dronning Louises barnehage (0-5 år... 30 barn	3 min 0.2 km
Pontoppidans barnehage (1-5 år) 35 barn	4 min 0.4 km
Maridalsveien barnehage (1-5 år) 65 barn	4 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Mogata	0 min
Coop Extra Bjølsen	3 min

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

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	14 min
Apotek 1 Sagene	2 min
Sandaker Vinmonopol	14 min

SPORT

Bjølsenparken basketbane	3 min
Bjølsen skole	5 min
SATS Sagene	5 min
Myrens Sportssenter	10 min

«Fint nabolag for rolige studenter og småbarns familier. Rolig og trygt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

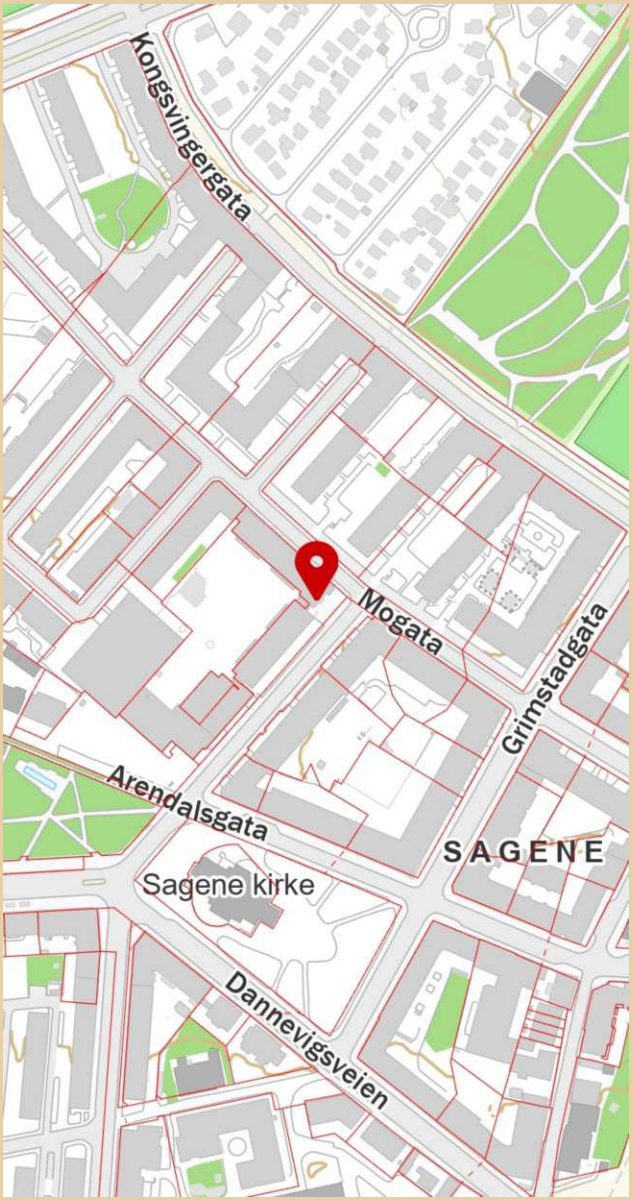
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

Kristiansands gate 12C

Nabolaget Sagene kirke/Sagene ring - vurdert av 229 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	4 min 0.3 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	12 min 1 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	13 min 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	8 min 0.6 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	8 min 0.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	19 min 1.7 km
Nydalen videregående skole 960 elever	20 min 1.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sagene i Kierschows gate Linje FB1, 20, 37, 54	3 min 0.3 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	11 min 0.9 km
Nydalen Linje 4, 5	19 min 1.5 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	6 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.7 km

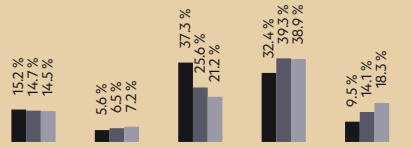
BARNEHAGER

Dronning Louises barnehage (0-5 år) 30 barn	3 min 0.2 km
Pontoppidans barnehage (1-5 år) 35 barn	4 min 0.4 km
Maridalsveien barnehage (1-5 år) 65 barn	4 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Mogata	0 min
Coop Extra Bjølsen	3 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Sagene kirke/Sagene ring	3 089	1 756
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Kvalitet på skolene
Bra 64/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil

SPORT

Bjølsenparken basketbane	3 min
Bjølsen skole	5 min
SATS Sagene	5 min
Myrens Sportssenter	10 min

«Fint nabolag for rolige studenter og småbarns familier. Rolig og trygt»

— Sitat fra en lokalkjent

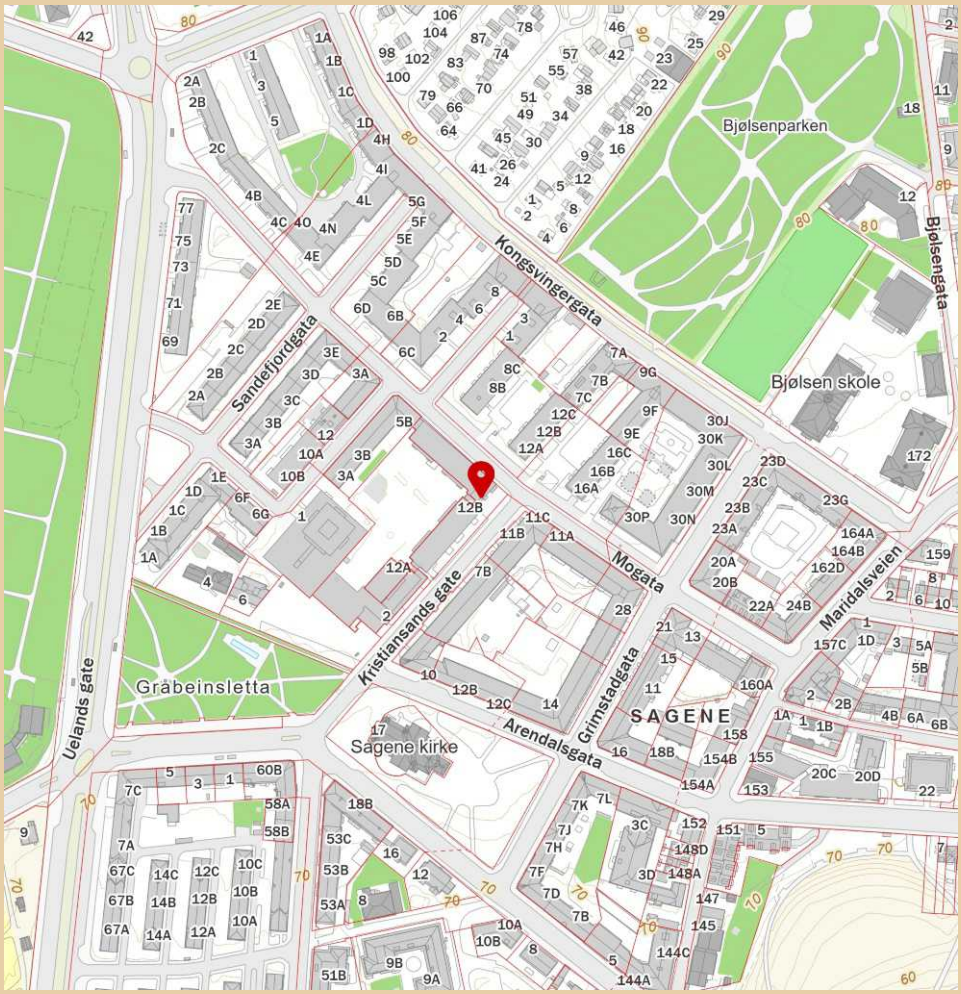
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Kristiansands gate 12C

Nabolaget Sagene kirke/Sagene ring - vurdert av 229 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	4 min 0.3 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	12 min 1 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	13 min 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	8 min 0.6 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	8 min 0.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	19 min 1.7 km
Nydalen videregående skole 960 elever	20 min 1.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sagene i Kierschows gate Linje FB1, 20, 37, 54	3 min 0.3 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	11 min 0.9 km
Nydalen Linje 4, 5	19 min 1.5 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	6 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.7 km

BARNEHAGER

Dronning Louises barnehage (0-5 år... 30 barn	3 min 0.2 km
Pontoppidans barnehage (1-5 år) 35 barn	4 min 0.4 km
Maridalsveien barnehage (1-5 år) 65 barn	4 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Mogata	0 min
Coop Extra Bjølsen	3 min

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

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	14 min
Apotek 1 Sagene	2 min
Sandaker Vinmonopol	14 min

SPORT

Bjølsenparken basketbane	3 min
Bjølsen skole	5 min
SATS Sagene	5 min
Myrens Sportssenter	10 min

«Fint nabolag for rolige studenter og småbarns familier. Rolig og trygt»

— Sitat fra en lokalkjent

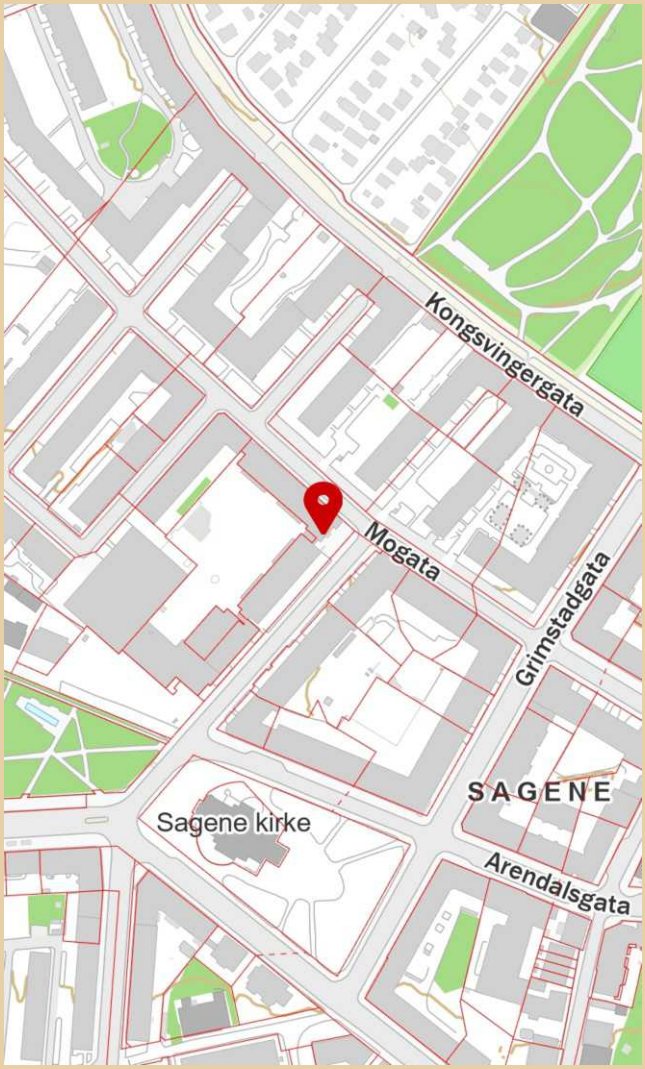
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kristiansands gate 12C, 0463 Oslo
Gnr. 221, Bnr. 247, Snr. 1, andelsnr. 26 i SAGENETERRASSEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
155251065

Meglerforetak: PrivatMegleren Horisont

Saksbehandler: Kristoffer M. Zaar Abrahamsen

Telefon / Mobil: 22 70 19 20 / 911 57 177

E-post: kristoffer.zaar@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.
