

aktiv.





Jonas Enrique Skancke

Mobil 971 63 226
E-post Jonas.skancke@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 300 000,-
Fellesgjeld: Kr 202 548,-
Omkostn.: Kr 14 650,-
Total ink omk.: Kr 4 517 198,-
Felleskostn.: Kr 3 589,-
Selger: Ingvild Karina Skorpen

Salgsobjekt: Aksjeleilighet
Eierform: Aksje
Byggeår: 1939
BRA-i/BRA Total 34/38 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 229, bnr. 138
Oppdragsnr.: 1002260129

Ditt nye hjem?

Velkommen til Sofienberggata 54B! - Med en suveren kombinasjon av både nærhet til byen og grønne stille omgivelser!

En lys, innbydende 2-roms med god planløsning og solrik vestvendt balkong. Romslig soverom, luftig stue og kjøkken gir en god romfordeling. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys, som skaper en gjennomgående god atmosfære. Beliggenheten er ypperlig for deg som ønsker å bo rolig og tilbaketrukket, men samtidig sentralt. Her du gangavstand til dagligvarebutikker, kollektivknutepunkter og rekreasjonsmuligheter og alt du måtte ønske deg i nærheten!

Høydepunkter:

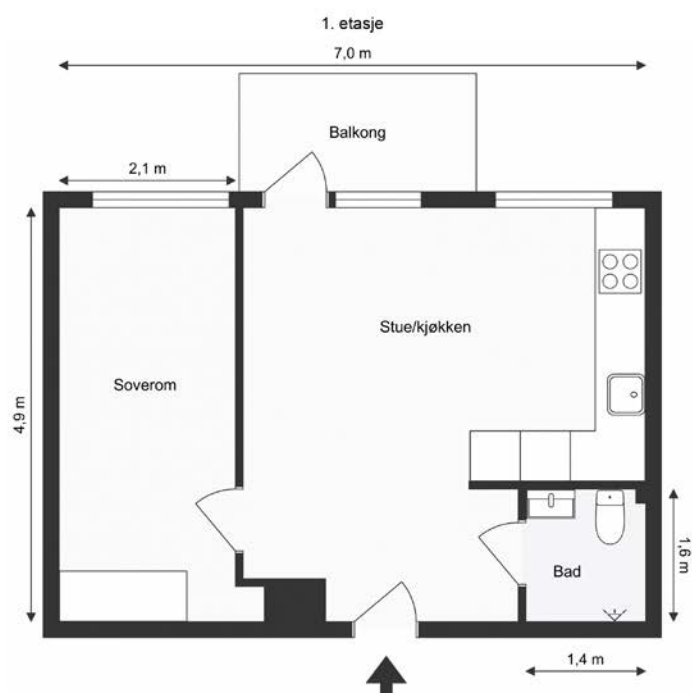
- Vestvendt, solrik balkong
- Akonto V. vann og fyring.
- Lave felleskostnader
- God intern beliggenhet
- Sentralt
- Veldrevet aksjelag med 52 andeler

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	20
Energiattest	72
Nabolagsprofil	78
Budskjema	182



Planskissen er ikke måltbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet. Tegnet av Aleksander Rev AS



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

INTERVJU MED SELGER

Det er ikke så lett å vite hvordan det er å bo et sted, kun ved å se på leiligheten. Det forteller tross alt ingenting om naboene, styret eller området. Derfor har vi latt selgerne fortelle med egne ord hva de har satt pris på, slik at du føler deg litt tryggere på at dette kan bli ditt neste hjem.

Når kjøpte dere eiendommen?

Jeg kjøpte leiligheten juni 2023, og flyttet inn i like etter.

Hva var avgjørende for valget deres?

Beliggenheten og den gode planløsningen var viktige faktorer. Balkongen ut i den grønne bakgården var nok aller viktigst!

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Vi har trivdes godt i aksjelaget, med hyggelige naboer og et hjelpsomt styre. Treningsrommet har vært et stort pluss for oss - mye lettere å komme seg på trening når du ikke trenger gå ut døra engang for å være på treningssenteret. Også veldig praktisk med vaskekjeller med tørkeskap. Det beste har definitivt vært den romslige balkongen hvor det er sol store deler av formiddagen og ut på kvelden. Kommer også til å savne de fine flisene og teglsteinen i gangen!

Hvorfor flytter dere?

Vi flytter bare fordi vi ønsker oss mer plass. Vi liker oss så godt i området at vi har kjøpt ny leilighet et steinkast unna.

Hva har dere hatt i strømforbruk?

Vi har hatt strømgjeldninger på kun 200-300kr i måneden gjennom hele året, takket være radiatorene!

Hvordan er parkeringsmulighetene?

Det er bra med gateparkering i gatene rundt, særlig i Sofienberggata bak Naturhistorisk museum. Har som regel funnet plass i nærheten når jeg har kommet hjem fra jobb. Det er også korttidsparkering rett utenfor bygget som pleier å ha ledig plass.

Hva har dere likt best med området?

Leiligheten ligger i et perfekt triangel med gåavstand til Grünerløkka, Tøyen og Carl Berner. Elsker tilgangen på caféer, barer og liv. Og ikke minst parker - Tøyenparken, Sofienbergparken og Botanisk hage. Tilgangen på kollektivtransport er heller ikke dum, med 20-bussen og 31-bussen rett utenfor døra, og Carl Berner og Tøyen som knutepunkter 10 minutter unna.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Våren og sommeren seirer her - da er det mange soltimer på balkongen, det blir grønt utenfor vinduet, og det spirer i bakgården, noe hagegruppa i aksjelaget bidrar til. Høst og vinter i byen er vel så som så, men 31-bussen to minutter unna tar deg direkte til skiløypene i Lillomarka om du er interessert i slikt.

Til slutt – beskriv boligen med tre ord!

Sentral, hjemmekoselig og fargerik!



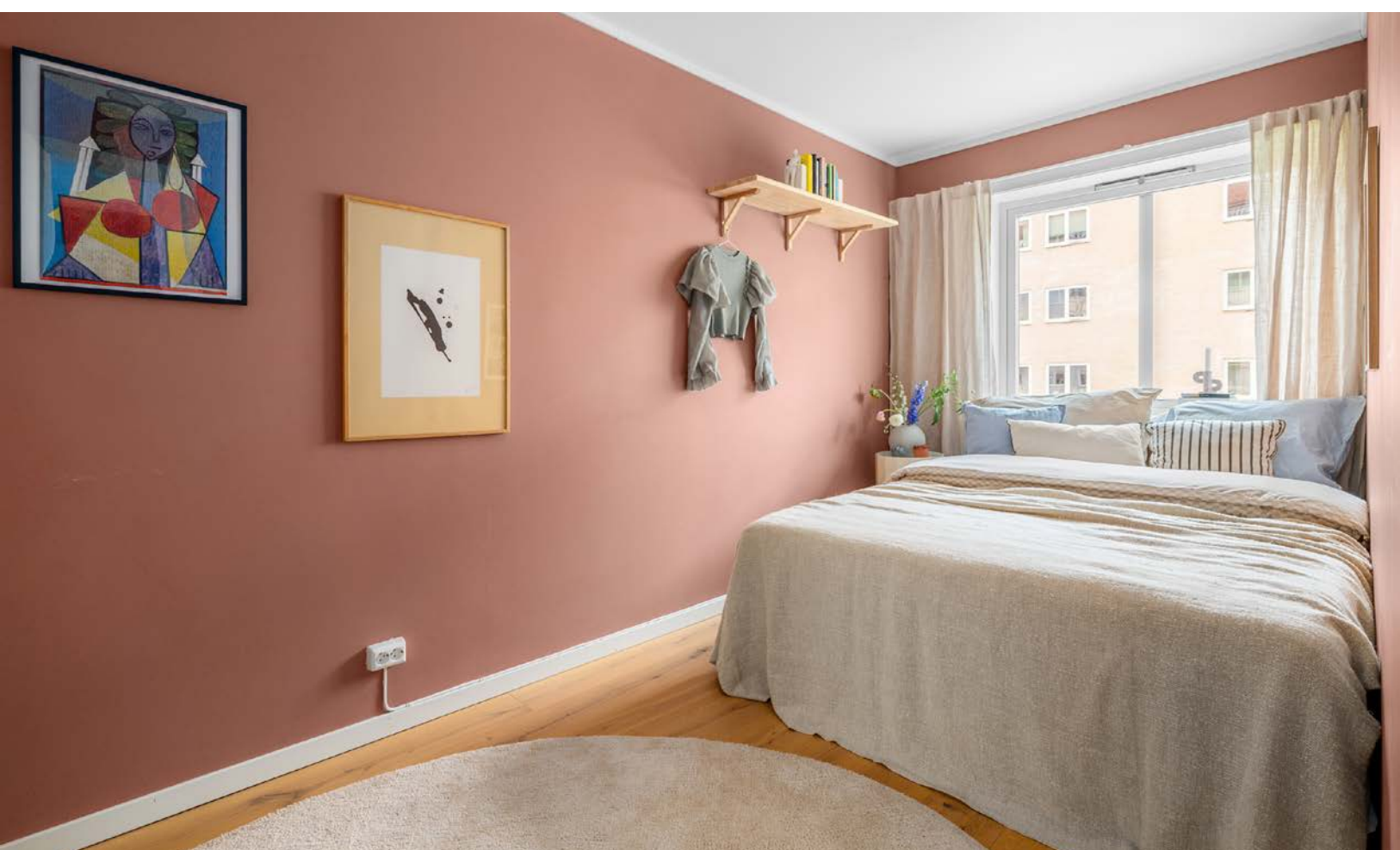


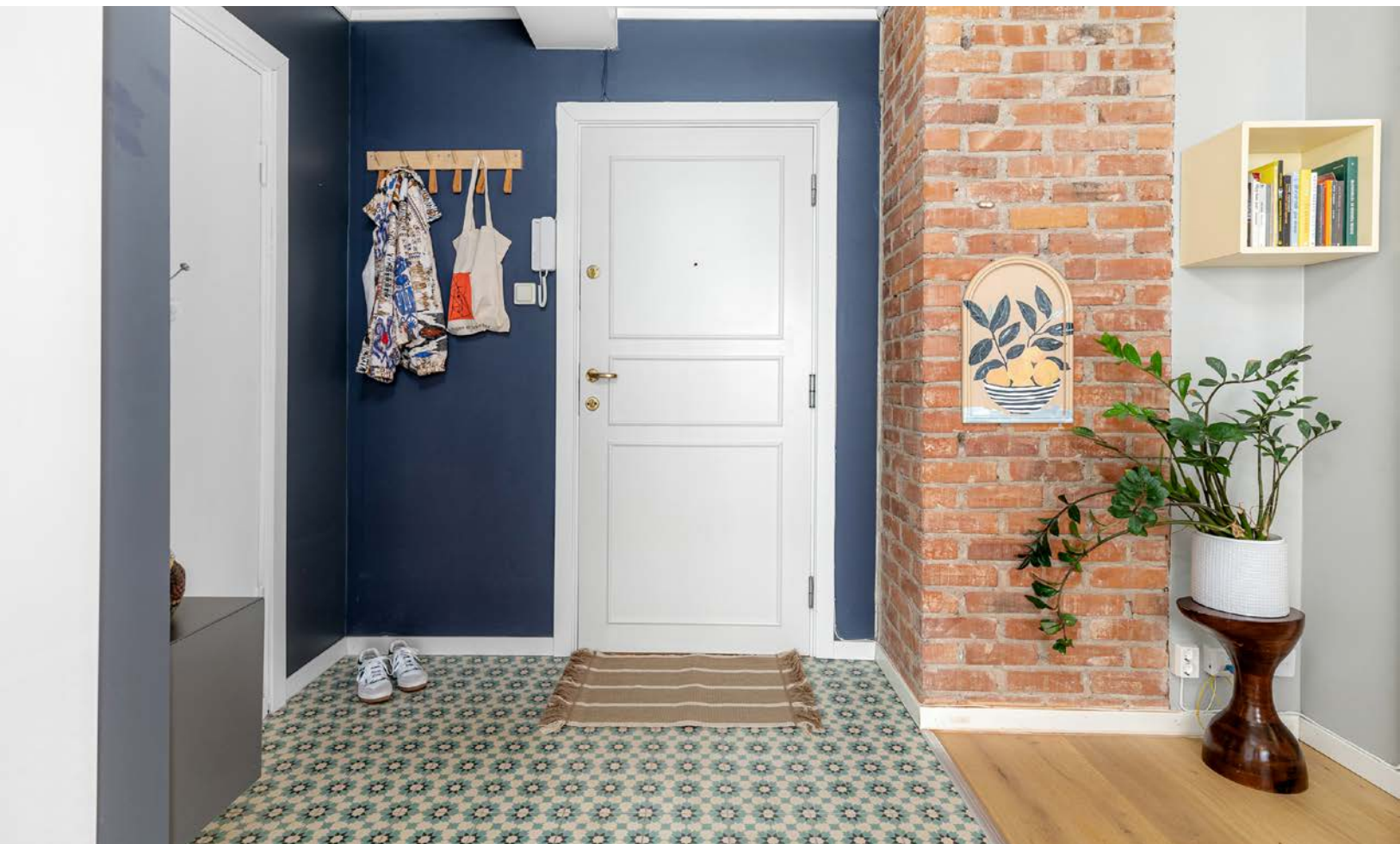
























Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 34 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 38 kvm

TBA: 4 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 kvm Bod

1. etasje

BRA-i: 34 kvm Bad, stue/kjøkken, entré, soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

4 kvm

Ikke målbare arealer

Boligen disponerer en loftsbod med skråtak hvor GUA er 9 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Romhøyden i stuen er 2,47 meter. Leiligheten disponerer en loftsbod med skråtak hvor gulvarealet er oppmålt til 9 m².

Arealet for boder utenfor leiligheten er omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjoneringsplaner for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheten.

Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det

tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Merk at boder utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leiligheten. Boder under terreng er ofte utsatt for fuktighet fra grunnen, og det anbefales derfor at det ikke lagres organiske gjenstander i slike boder

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for aksjelaget. Det ble gjort en større oppgradering av bakgården i 2023-2024.

Beliggenhet

Velkommen til sentrale Sofienberggata 54B

Her kommer du tett på av alt av sentrumsnære fasiliteter. I tillegg har du store parkanlegg og grøntområder rett i nærheten. Rammene for trivsel og hygge er dermed satt.

Carl Berner - en by i byen og et sentralt knutepunkt:

Nærområdet byr på mer enn et rikt kollektivtilbud. Det er gode service - og forretningstilbud som apotek, brillebutikk, tannlege og treningstilbud. Av nærbutikker finnes Coop Mega, Coop Extra, Spar, Joker, Rema 1000, samt Kiwi og vinmonopol i Carl Berner passasjen. Narvesen, 7Eleven, sushi, Kaffelykke, Kaffebrenneriet og W.B Samson café finnes også i umiddelbar nærhet. I januar i år åpnet endelig dørene på Carls. Carl Berners nye storstue. Et mangfoldig tilbud på 2800 kvadratmeter fra sport og kultur til deilig mat, forfriskende drikke og arrangementer for både store og små. Sentrum av byen (Karl Johan) er tilgjengelig etter ca. en halvtimes gange. Et kvarters tid gange til Birkelunden og Ringen Kino/Ringnes Park øverst på Grünerløkka. Om sommeren er det bare å hive seg på en bysykkel og suse ned til sjøbadet på Sørenga.

Sjarmerende Rodeløkka:

Området rundt leiligheten grenser mot Rodeløkka som er et spennende og sjarmerende område med sin gamle trehusbebyggelse og nostalgiske atmosfære. Her er det også en populær velforening - som arrangerer aktiviteter for både barn og voksne.

Grünerløkka:

Om du liker å leve det gode liv så er "Løkka" en bydel hvor alle finner sin uteplass eller kafé. Her finnes bl.a. utestedene Meyers bar, Rebell, Grünerløkka Brygghus og Schouskjelleren Mikrobryggeri for en mer brun og intim stemning, mens klassikerne Godt Brød, Kaffebrenneriet, Waynes Coffee og verdenskjente Wendelboe for koffeineliskere. Her har du i tillegg populære Delicatessen, Le Benjamin og Villa

Paradiso etc. På Grünerløkka finner man også Birkelunden, som tilbyr loppemarked hver søndag. Ved Akerselva ligger Vulkan som er Oslos populære kultur- og kreative næringslivsenter. Vulkanområdet er en spennende møteplass med et mangfold av tilbud og opplevelser rett utenfor døren. Her finner du Mathallen, Dansens Hus med bar og uteservering, Smelteverket (som har Nord-Europas lengste bar), Pokalen (sportsbar), BLÅ (Konsert- og utested) og flere andre serveringssteder.

Parkanlegg:

Det er mange flotte grøntområder i nærheten. Populære Ola Narr / Tøyenparken er nærmeste nabo. Det er veldig kort vei også til Torshovsdalen og Akerselva med fine tur- og rekreasjonsmuligheter, sommer som vinter. Botanisk Hage er Oslos desidert mest eksotiske og kanskje fineste park. Videre er Sofienbergparken mye besøkt om sommeren. I tillegg ligger Sørenga en sykkeltur unna som har fått sitt gjennombrudd som Oslos kanskje beste steder å ta seg et bad og nyte en pils i solen rett ved fjorden.

Treningstilbud:

For den aktive disponerer aksjelaget eget treningsrom i blokka, med flere styrke aparater og spinningssykel!

Ellers finnes flere treningssentre i nærheten som Sats, Bare trening og Fresh Fitness på Carl Berner. Rett i nærheten finner man CrossFit Yggdrasil. Utomhus byr nærområdet på fotballbaner, skøytehall, minigolf, sandvolleyballbane og tennisbaner. Nyoppussede Tøyenbadet ligger kun en kort gå-/sykkeltur unna.

Kollektivknutepunktet Carl Berner:

Flott dekning av offentlig kommunikasjon. Cirka 5 minutters gange til Carl Berner T-bane stasjon med direktelinjer til blant annet Nydalen, Blindern, Forskningsparken, Ullevål sykehus, sentrum m.m. I tillegg er det bussforbindelse i Christian Michelsensgate, samt ytterligere trikk og bussforbindelser i Trondheimsveien og Carl Berner-krysset, som bl.a. 20, 21, 28, 31 og 33 bussen, samt 17-trikken. Flybussens rute 1 og 5 går også herfra. Ellers finner du bysykkelstativ i kort avstand fra boligen. Bysykkelen er en kjapp og enkel måte å komme seg rundt i Oslo, og som er et flott supplement til de andre kollektivtilbudene.

Et område i full oppsving og utvikling:

Carl Berner området opplever fortiden en oppsving i utvikling og det satses mye på det potensialet som området har. Både Sofienberg og Carl Berner nyter godt av den jevne tilveksten av unge førstegangskjøpere og småbarnsfamilier som ser det flotte potensiale som Oslo Øst har. Det at Øyafestivalen ble flyttet til Tøyenparken er et godt eksempel på dette. Med andre ord så er ikke et kjøp av leilighet i dette området bare et hjem, men også en investering både økonomisk og kulturelt.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Aleksander Røv AS;

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Leiligheten har aluminiumsbeslåtte trevinduer fra 2016 med isolerglass.

Balkongdør: Aluminiumsbeslått balkongdør i tre fra 2016 utført med isolerglass.

Entrédør/leilighetsdør: Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Vestvendt balkong på 4 m2 med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er en utkraget stålkonstruksjon med plateslått rekkverk og gulv belagt med impregnerte terrassebord.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som armerte betongdekker.

TG2

Balkongdør

Dørhåndtaket er løst og slarkete, noe som medfører at balkongdøren er tung å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak: Dørhåndtaket bør justeres eller skiftes.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan funksjonen forverres og føre til ytterligere slitasje på lås og beslag.

Overflater

Det er registrert bom under enkelte fliser i entréen. Dette har medført sprekker i fugemasse samt løs fugemasse rundt flisene.

Overflater i boligen er ikke gjenstand for en systematisk vurdering i denne rapporten.

Det aktuelle forholdet er registrert tilfeldig og uten nærmere undersøkelser. Det er ikke foretatt en fullstendig gjennomgang av øvrige overflater, verken synlige eller mindre tilgjengelige. Det kan derfor forekomme forhold som ikke er beskrevet. Vurdering av overflater inngår ikke som et krav etter forskrift til avhendingsloven. Overflater i en brukt bolig vil ha normal slitasje og kan ikke sammenlignes med nye. Interessenter oppfordres til å foreta en grundig egen vurdering av overflatene ved besiktigelse før budgivning. Konsekvens/tiltak: Løse fliser og skadet fugemasse bør utbedres ved å feste fliser på nytt og legge ny fugemasse. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan forholdet utvikle seg med ytterligere løsning av fliser.

Forholdet er registrert tilfeldig og uten nærmere undersøkelser. Øvrige overflater er ikke systematisk vurdert, og det kan forekomme forhold som ikke er avdekket. Interessenter oppfordres til å foreta egen vurdering av overflatene før budgivning.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det ble utført stikkprøvemålinger av rettheten av etasjeskillet i 2 rom (stue/kjøkken og soverommet), og følgende ble registrert:

Det er registrert høydeforskjell mellom 10 og 20 mm innenfor en lengde på 2 meter, samt høydeforskjell mellom 15 og 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak: For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette er normalt ikke økonomisk hensiktsmessig som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen.

Konsekvens av skjevheter kan f.eks merkes ved møblering og bruk, men forholdet påvirker normalt ikke bruken av boligen ellers.

1. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell mellom terskel og sluk. Badet er lite, og fallforholdene er svake i deler av rommet, særlig fra dør mot sluk.

Konsekvens/tiltak: Badet fungerer med de registrerte avvikene, men det er økt risiko for at vann ikke ledes til sluk. Rommet må derfor brukes med oppmerksomhet.

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Jordingskabelen er løs.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke mulig å si når tettesjiktet må skiftes ut ettersom dette er en skjult konstruksjon som ikke kan inspiseres bak flisene. Merk at risikoen for lekkasjer øker i takt med alderen på membranen/tettesjiktet bak flisene. Overvåk tilstanden derfor jevnlig for å løpende vurdere videre tilstand og evt. tiltak dersom det oppdages forandringer.

Jordingskabelen bør festes til slukristen for å sikre et trygt og jordet elektrisk anlegg på badet. Kontakt elektriker.

1. Etasje - Bad - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres dersom dette er godkjent i bygget. Det kan være det er egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret før det eventuelt kan gjennomføres.

Dersom det ikke er tillatt med avtrekksvifte er det viktig å lufte våtrommet etter bruk og sørge for videre luftemuligheter via eksempelvis vinduer. Dette er fordi ventilasjonsavtrekk kun basert på naturlig oppdrift kan ha en begrenset funksjon som gjør at fuktig luft fra dusjing ikke nødvendigvis klarer å ventilere ut av rommet raskt. Økt luftfuktighet øker faren for muggvekst og potensielt skader over tid.

1. Etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk

Kjøkkenet har avtrekksventilasjon som resirkulerer luften ut i kjøkkenrommet via et kullfilter. Ettersom det ikke er andre mekaniske avtrekksmuligheter fra rommet vil ikke oppfuktet luft fra matlaging (damp) føres ut av rommet.

Konsekvens/tiltak: Fuktig luft (damp) fra matlaging forsvinner ikke med kullfilter, og er med på å fukte opp leiligheten. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. Det anbefales derfor at det etableres mekanisk/forsert avtrekk som fører avtrekksluften ut av leiligheten om mulig. Før tiltak utføres må det undersøkes om dette er godkjent i bygget. Det kan være det er egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret før det eventuelt kan gjennomføres. Dersom det ikke er tillatt med mekanisk avtrekk fra kjøkkenet er det viktig å lufte rommet godt med åpne vinduer.

Ventilasjon

Opprinnelig er det en ventilasjonsventil på kjøkkenet som er koblet på en av byggets ventilasjonssjakter for naturlig oppdrift. Denne ventilasjonsluken ser ut til å være blendet igjen med flisene på ventilasjonskassen. Dette betyr at dagens løsning fraviker fra opprinnelig bygget løsning.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å tilbakeføre opprinnelig ventilasjonsløsning med avtrekksventil på kjøkkenet. Dersom dette ikke gjøres er det viktig å lufte med åpne vinduer ved behov.

Manglende ventilasjon kan føre til dårligere luftutskiftning, opphopning av fukt og lukt, og over tid økt risiko for kondens og fuktskader. Se også kommentar under "avtrekk" på kjøkken.

Vannbåren varme

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på rørsystem og tilhørende deler.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden eier informerer om at alle radiatorer inkl. reguleringsventiler fungerer, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TGIU

1. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murkonstruksjoner). Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Varmesentral

Eier har fremvist et oppsummeringsskriv fra styret som sier følgende:

Boligblokkens vannbårne varmeanlegg er gjennomgående oppgradert og rehabilitert for å sikre

stabil drift, god varmefordeling, redusert energibruk og økt driftssikkerhet. Følgende hovedtiltak er gjennomført:

Trykkvedlikehold og luftfjerning

Eldre løsning for ekspansjon og trykkvedlikehold er erstattet med et moderne, aktivt pumpestyrt

ekspansjonsanlegg. Anlegget er utstyrt med kontinuerlig vakuumavgassing som fjerner luft fra

systemet under drift. Tiltakene gir stabilt systemtrykk, jevn varmefordeling og redusert støy i varmeanlegget.

Vannkvalitet og filtrering

Det er installert partikkelfilter i varmeanlegget, inkludert løsning for fjerning av magnetiske og

metalliske partikler. Det følger opplegg for løpende kontroll av vannkvalitet og tiltak mot korrosjon.

Dette reduserer slitasje på komponenter og bidrar til økt levetid på anlegget.

Pumper og energibruk

Eksisterende sirkulasjonspumper er erstattet med nye, energieffektive og behovsstyrte pumper.

Pumpene tilpasser drift etter belastning i anlegget, noe som gir lavere energibruk, mer stabil varmeleveranse og mindre støy.

Opprydding og fjerning av utgått utstyr

Utstyr som ikke lenger er i drift, herunder tidligere varmekilder, eldre ventiler, rørstrekk, kabler og

installasjoner, er fjernet. Tiltaket reduserer risiko for lekkasjer, stillestående vann,

hygieniske

utfordringer og driftsforstyrrelser, samt forbedrer oversikt og sikkerhet i tekniske rom.

Optimalisering av røranlegg og varmemfordeling

Unødvendige rørføringer er fjernet og relevante rørstrekk er etterisolert for å redusere varmetap.

Varmeanlegget er hydraulisk justert, slik at fordeling og trykkforhold i det felles varme

Ta kontakt med styret for nærmere informasjon da dette ikke er vurdert i denne rapporten.

Elektrisk oppvarming

Varmekabler i gulv på bad.

Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

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

Konsekvens/tiltak:

Det er behov for tiltak.

Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja, vann renner ned i sluket, men det blir igjen noe overflødig vann som må tørkes opp etter dusj. Det er fire skruehull i flisene ved vasken, sannsynligvis fra tidligere servant, som nå er tettet igjen.

Ufaglært arbeid utført i 2026, tetting av hull i flis.

2.1. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja, faglært arbeid i 2003, Badet ble pusset opp i 2003 i regi av akjselaget.

2.2. Oppgitt av forrige eier: Rørlegger 24-7 AS og Multigroup Bygg Service Nokilov, firmaet skiftet vannklosett desember 2016. Ny vaskeservant og nytt skap i februar 2016.

2.3 Tretak er pusset og malt. Bytte av silikonfuge i overgang gulv/vegg og ved toalett. utført i 2026, ufaglært.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, antar at dette er gjort ved oppussingen i 2003, og at styret har dokumentasjon på

dette.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja, det kan bli litt kondens på vinduene på vinteren. Dette har ikke fått noen videre konsekvenser, og forekommer ikke lenger etter vi begynte å bruke en liten luftavfukter. Balkongdøren kan være noe hard å åpne, men fungerer som den skal.

9. Vet du om det er, eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja, har ved et par anledninger sett sølvkre i kjellerboden, men ikke i leiligheten eller på loftet.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiatorer, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badersvifte eller andre installasjoner?

Ja, det ble oppdaget feil på varmeanlegget/radiatorene (fjernvarme) i 2023.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja, utbedring av ekspansjonsanlegg, installasjon av avgasser samt filtersystem. Nye pumper og renovering av varmeanlegget ellers. Dette fra utsendt informasjon fra CEVA underveis i arbeidet, det kan ha vært gjort annet senere, Jobben ble gjort i 2024.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiatorer, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja, I tillegg til utbedring av feilene som beskrevet over, ble det gjennomført innregulering av varmeanlegget (Innregulering AS) og installering av varmemålere (EcoFlow på vegne av ISTA). NVR utbedret ventilasjonen i bygget. Jobben ble gjort i 2024.

17.1. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja, ifølge styret ble det gjennomført EL-tilsyn i 2022. Ifølge tidligere eier ble EL-tilsyn utført av Elvia februar 2022, og deretter kom Arkel Oslo AS innfor å utbedre påpekte avvik etter tilsyn. (Jordforbindelser, festing av kabler, bad: bedret kobling av kabel over speilskap). Det foreligger dokumentasjon på at avvikene er lukket. Ifølge styret er stigeledninger fra 1994 og er vurdert å være i god stand.

17.2. Ifølge egenerklæringen ved kjøp i 2023 ble EL-anlegget til kjøkken, stue og soverom oppgradert i 2016 i forbindelse med oppussing. Jobben ble utført av Firma Multigroup Bygg Service Nikolov i 2016.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja, har salgsoppgaven og tilstandsrapport fra kjøp i 2023.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

30.1. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, fra salgsoppgaven i 2023: Firma Multigroup Bygg Service Nikolov bygget om fra 1-roms til 2-roms i februar 2016 med nytt kjøkken, nye vegger, tak og gulv. Oppgradert EL-anlegg til kjøkken, stue og soverom. Ny vaskeservant på badet. Oppgradert fasade, vinduer og balkongdør i regi av aksjelaget i 2016/2017. Aksjelaget har all informasjon om aktørene som har utført arbeidet.

30.2. Oppgradering av bakgård og nytt sykkelstur, ferdigstilt 2024 (Glenn syvertsen AS) utført vedlikehold på balkongene i 2025 (vet ikke hvilket firma).

Innhold

Entré, stue med utgang til balkong, kjøkken, bad, og soverom.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Selger opplyser at følgende følger leiligheten: kjøleskap, komfyr, ovn og mikrobølgeovn.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 6656585

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester

- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektriske varmekabler i gulv på bad, ellers blir leiligheten i all hovedsak varmet opp via radiatorer koblet på byggets anlegg. Leiligheten får tilført oppvarmet bruksvann og varme til radiatorer via byggets fjernvarmetilkobling

Informasjon om strømforbruk

Det er ikke avtalt Norgespris på eiendommen.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Aksjelaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 300 000

Omkostninger kjøper

4 300 000 (Prisantydning)

202 548 (Andel av fellesgjeld)

4 502 548 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

4 150 (Noteringsgebyr forretningsfører)

10 500 (Transportgebyr)

8 900 (Bolkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

14 650 (Omkostninger totalt)

23 550 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

26 350 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 517 198 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 526 098 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 528 898 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Formuesverdi primærbolig

Kr 978 459 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 913 837 for år 2024

Andre utgifter

Eierskifte-/transportgebyr kr 10 500,-, 10 500 kr

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 3 589 kr pr. md.
- Akonto energi: 566 kr pr. md.
- Renter og avdrag på fellesgjeld: 1 450 kr pr. md.
- Felleskostnader: 1 374 kr pr. md.
- Internett: 199 kr pr. md.
- Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker aksjelagets daglige driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 589

Andel Fellesgjeld

Kr 202 548

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

17.03.2026

Aksjeselskapet

Aksjeselskap

Tøyenbygg 2 AS

Organisasjonsnummer

935452120

Om aksjeselskapet

AS Tøyenbygg II er et boligaksjeselskap i Oslo kommune som består av 52 enheter (aksjer). Selskapet har to næringslokaler, som har to aksjer hver. Selskapets organisasjonsnummer er 935452120, og forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Selskapet har felles vaskeri, møterom og treningsrom.

Vedtatte saker:

- Det ble gitt mandat til styret til å gjennomføre en utredning for å undersøke mulighetene for å selge hele eller deler av loftet for utvidelse av leiligheter. Det ble tatt initiativ til å danne en prosjektgruppe for å undersøke kostnadene. Det vil bli kalt inn til en ekstraordinær generalforsamling dersom kostnadene for utredningen er høyere enn 15 000. På en slik generalforsamling vil det bli foretatt en avstemning om videre utredning. Det ble foretatt en avstemning, og 10 eiere stemte imot forslaget.
- Planer om utbyggingen av loft og kjeller er satt i ro, ettersom prosjektet ikke virket hensiktsmessig. i Årsberetningen for 2025 er Ringgatens Byggeselskap 2 sin utbygging tatt med som eksempel.
- Det ble vedtatt å innhente pristilbud på lyskilde i bod på både loft og i kjeller, samt kun i kjeller. Hvis styret anser kostnaden som fornuftig og mulig å gjennomføre innen årets budsjett, kan tiltaket iverksettes.
- Styret har utført rensk og utbedring av balkong i henhold til tilbud.
- Rehabilitering av fasade på næringslokalene, dette vil ikke føre til kostnadsøkning da dette allerede er budsjettet inn.

Pågående saker:

- Alle radiatorer er nå termostatstyrte, og det er innført individuell måling av radiatorene og individuell avregning av fyringskostnader.
- I bakgårdsprosjektet er det inngått enighet med entreprenøren om kr. 200 000,- i

rabatt og en avtale om å få gjennomført gjenstående arbeid.

- Naboblokka (Sofienberggata 56) bidrar med kr. 733 000,- til bakgårdsprosjektet.
- Utbedring av ventilasjonsanlegg ble stanset da det ble oppdaget asbestholdig materiale i luftsjaktene. Ventilasjonsprosjektet lot seg dermed ikke gjennomføre innenfor rammene vedtatt på forrige årsmøte. Eventuell utbedring må foreslås og behandles på årsmøtet på nytt.
- Styrkerommet er oppgradert i henhold til årsmøtevedtak.
- Det gjenstår noe arbeid i bakgården, blant annet beising av sykkelstur og noe beplantning.
- Styret har avholdt månedlige møter, samt vår- og høstdugnad.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 11461796 2, Husbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 13-04-2026: 4.04% pa.
Antall terminer til innfrielse: 100
Saldo per 13-04-2026: kr 3684116.00
Andel av saldo: kr 78623.25
(siste termin 01-08-2034)
Flytende rente rente
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 98208237314, OBOS-banken AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 13-04-2026: 6.30% pa.
Antall terminer til innfrielse: 331
Saldo per 13-04-2026: kr 9067717.00
Andel av saldo: kr 123105.50
(siste termin 30-10-2053)
Flytende rente rente
IN-Ordning: Nei

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (454 996,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Styret bestiller rensk og utbedring av balkong i henhold til tilbud. Kostnaden dekkes via ekstra innbetaling over felleskostnad eller direkte fakturering fra entreprenør. Prisen er kr 2 990,- inkl. mva. per balkong.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Sak 6 Loftutbygging for beboere som har leilighet under: Det er gitt mandat til styret til å gjennomføre en utredning for å undersøke mulighetene for å selge hele eller deler av loftet for utvidelse av leiligheter. En prosjektgruppe vil undersøke kostnadene for utredningen, og det vil bli innkalt til ekstraordinær generalforsamling dersom kostnadene overstiger 15 000 kr.

Sak 7 Lys i boder: Innhente pristilbud for å etablere lyskilde i boder. Tiltaket kan iverksettes dersom styret anser kostnaden som fornuftig og innenfor budsjett.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er en forutsetning for at kjøper skal kunne overta eiendommen at kjøper er godkjent som ny aksjeeier av boligaksjeselskapet. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny aksjeeier må eiendommen videreselges for kjøpers regning. Et videresalg for kjøpers regning innebærer at kjøper ikke har noen økonomiske rettigheter knyttet til eiendommen og kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle tap som følge av videresalget. Likeledes vil en eventuell gevinst ved et videresalg tilfalle selger.

Kjøper kan gå til søksmål mot boligaksjeselskapets styre dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Selger forplikter seg til å medvirke og igangsette videresalg så snart det endelig er avklart at kjøper ikke vil bli godkjent som ny aksjeeier.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. aksjelagets vedtekter, så samt dette ikke er til sjenanse for naboer.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører

boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, ruter, dører, rør, radiatorer frem til felles rørsystem, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vannkraner, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, vannkraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett,

varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(4) Beboerne står ansvarlig for eventuelle skader på egen leilighet, naboileilighetene og bygget hvis skade skyldes ufagmessig arbeid. Skader på gulv i badrom som skyldes gjennomtrengning av vann, må utbedres av leieboer uten ugrunnet opphold. Alle kraner og avløp i leiligheten må alltid holdes i orden.

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

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

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

- I tillegg er de fleste leilighetene utstyrt med et 6 kg's pulverapparat. Dette apparatet er det beboerens ansvar å kontrollere/etterfylle.

- Demonterte sprosser som rotes vekk eller ødelegges av beboer, må også erstattes av beboer selv.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 229, bruksnummer 138 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen til borettslaget er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Heftelser i eiendomsrett:

29.03.1939 - Dokumentnr: 1939/402675-5/105 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

28.08.1950 - Dokumentnr: 1950/411032-1/105 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

15.06.2004 - Dokumentnr: 2004/40026-1/105 - Pantedokument
Beløp: NOK 10 450 000
Panthaver: HUSBANKEN
ORG.NR: 942 114 184

02.07.2004 - Dokumentnr: 2004/45551-1/105 - Nedkvittering
BELØPET ER NEDKVITTERT TIL:
Beløp: NOK 9 900 000

14.11.2023 - Dokumentnr: 2023/1272517-1/200 - Pantedokument
Beløp: NOK 9 400 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
ELEKTRONISK INNSENDT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger uattestert ekspedisjonsdokument datert 30.11.1938.
Et ekspedisjonsdokument er en byggemelding/søknad. Det var ikke vanlig å utstede ferdigattest for tiltak som ble bygget/opprettet før 40-tallet. For slike tiltak foreligger det normalt et ekspedisjonsdokument.

Videre foreligger det:
Ferdigattest på rehabilitering av baderom datert 03.06.2004

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S-2255, datert 28.07.77.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. Det anbefales å sette seg inn i pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på Oslo kommunes nettsider. Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet:
<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Aksjelaget har legalpant for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp) for aksjeeiers forpliktelser overfor aksjelaget. Pantet dekker aksjelagets krav på felleskostnader samt andre krav aksjelaget måtte få mot aksjeeier.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring

av hjemmel.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Kamilla Jæger
Partner / Eiendomsmegler
kamilla.jeger@aktiv.no
Tlf: 976 64 473

Ansvarlig megler bistås av

Jonas Enrique Skancke
Meglerkoordinator
jonas.skancke@aktiv.no
Tlf: 971 63 226

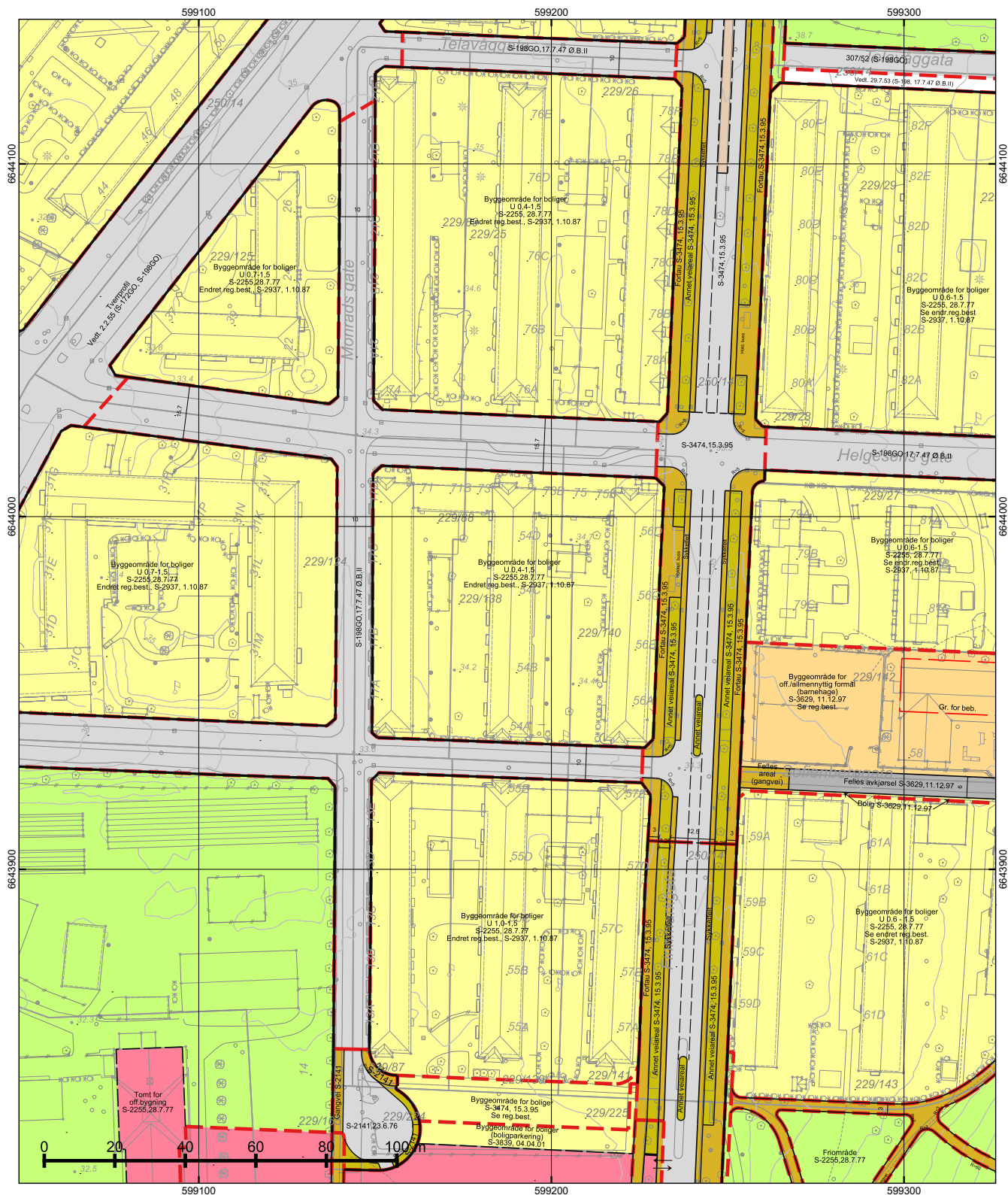
Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

24.04.2026

Vedlegg



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 20.04.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 156332/ 86530869

Adresse: Sofienberggata 54

Gnr/Bnr: 229/138

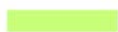
Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	73 - Felles gangareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	Formålgrense

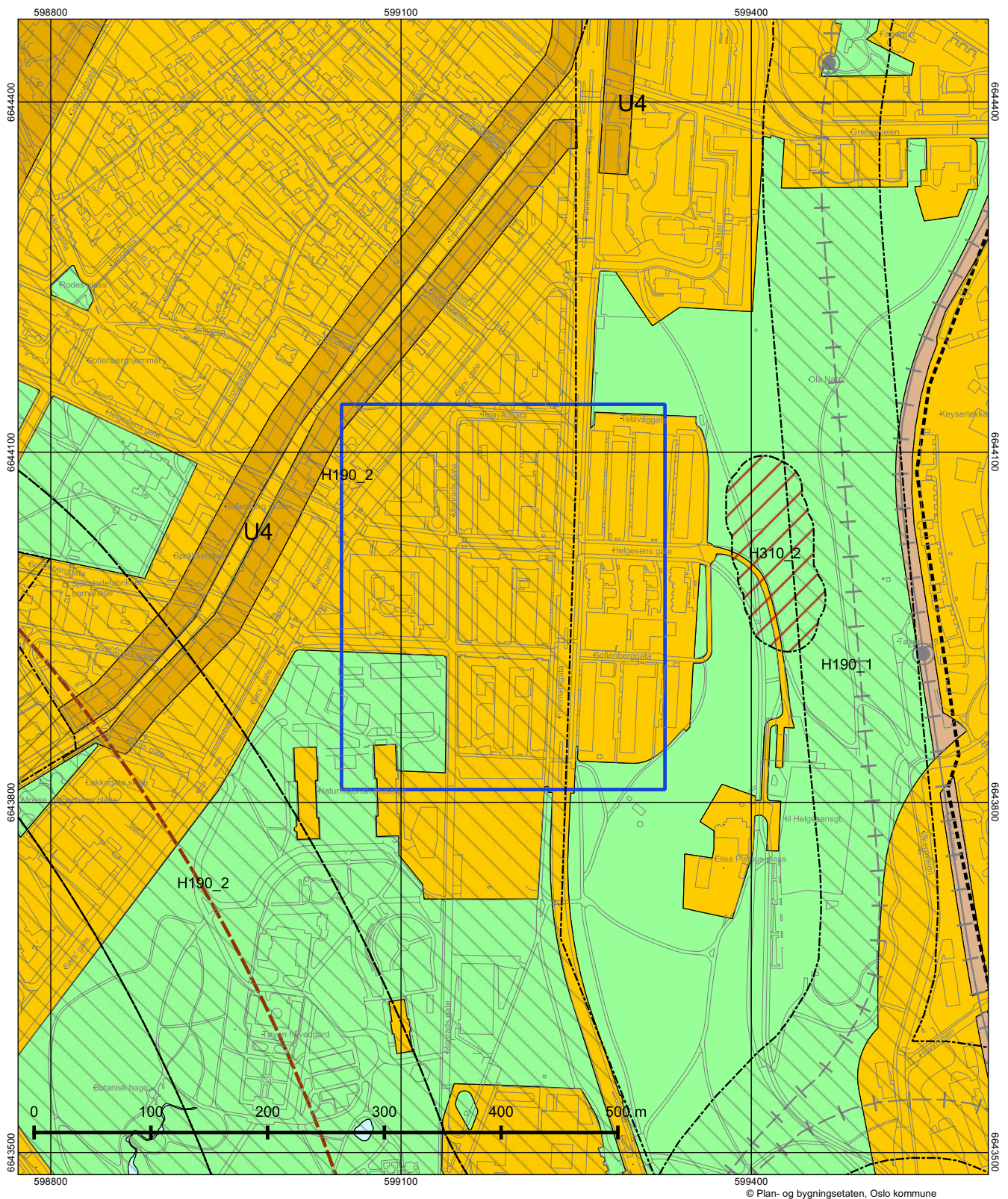
 Plangrense (gammel lov)

 Grense for bebyggelse

 Regulert kjørefelt

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring



Dato: 20.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156332/86530869
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
 Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
 Fjernveg	 Bane, eksisterende
 Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
 Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
 Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
 Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
 Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
 Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
 Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
 Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
 Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
 Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
 Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Sofienberggata 54B , 0563 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 229, bnr. 138

 Aksjenummer 14

Sum areal alle bygg: BRA: 38 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 22.04.2026

Oppdragsnr.: 14377-3466

Eiendomsverdi ref nr: PP1118

Autorisert foretak: ALEKSANDER RØV AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Aleksander Røv

aleksander@artakst.no

913 01 101



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

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 • 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 eksemplarframstilling 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1939

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med bærende veggkonstruksjoner av teglstein og betong. Ytterveggene oppført i betong- og murverk, med pusset fasader. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført i betong. Yttertak er skråtakskonstruksjon (saltak) tekket med plater/stein. Vegger under terreng er oppført av betong, dog på ukjent fundament og grunn. Bygningsdeler utenfor leiligheten er ikke vurdert iht. forskriften til avhendingsloven. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

Leiligheten har aluminiumsbeslåtte trevinduer fra 2016 med isolerglass. Aluminiumsbeslått balkongdør i tre fra 2016 utført med isolerglass.

Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

Vestvendt balkong på 4 m² med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er en utkraget stålkonstruksjon med plateslått rekkverk og gulv belagt med impregnerte terrassebord.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvene i leiligheten er belagt med fliser og en-stav eik parkett. Innvendige vegger og tak er bestående av malte gips- og murflater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad fra 2003 bygget i regi av aksjelaget. Badets sluk er montert omtrent midt i gulvet på badet. Underliggende membranduk er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen. Badet er utstyrt med et gulvmontert toalett, en servantinnredning og et dusjhjørne med opplegg for dusjforheng. Rommet er ventilert via en avtrekksventil koblet på en av byggets ventilasjonssjakter med naturlig ventilasjonsoppdrift.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med høyglans fronter og eik benkeplate med nedfelt stålkum. Integrert i innredningen er platetopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjølfrys. Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilter som renser luften før den føres ut i kjøkkenrommet igjen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrørene i leiligheten er av plast og kobber. Stoppekraner tilgjengelig via en inspeksjonsluke i innvendig tak på badet. Avløpsrørene i leiligheten er av plast og stål.

Leiligheten er ventilert med naturlig avtrekk på badet og naturlig tilluft via luftespalter over vinduene på soverommet og i stue/kjøkken.

Elektriske varmekabler i gulv på bad, ellers blir leiligheten i all hovedsak varmet opp via radiatorer koblet på byggets anlegg. Eier informerer om at leiligheten får tilført oppvarmet bruksvann og varme til radiatorer via byggets fjernvarmetilkobling.

Sikringsskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er plassert i trappeoppgangen utenfor leiligheten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

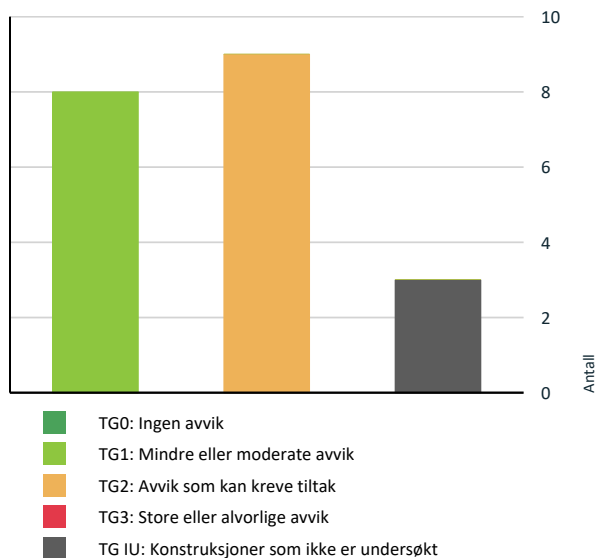
Boligbygg med flere boenheter

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

De fremviste byggemeldte tegningene er av svært dårlig kvalitet, og tolkningen av tegningene er utført etter beste evne. Ut fra det som er mulig å se kan ikke undertegnede takstmann se at dagens bruk strider med byggemeldt plantegning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

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 > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1939

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har aluminiumsbeslåtte trevinduer fra 2016 med isolerglass.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Aluminiumsbeslått balkongdør i tre fra 2016 utført med isolerglass.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørhåndtaket er løst og slarkete, noe som medfører at balkongdøren er tung å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørhåndtaket bør justeres eller skiftes.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan funksjonen forverres og føre til ytterligere slitasje på lås og beslag.



TG 1 Entrédør/leilighetsdør

Beskrivelse

Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

Tilstandsrapport



1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt balkong på 4 m2 med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er en utkraget stålkonstruksjon med plateslått rekkverk og gulv belagt med impregnerte terrassebord.



Det er registrert kosmetiske rustmerker på håndløper, som følge av avrenning fra balkong over.

INNENDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvene i leiligheten er belagt med fliser og en-stav eik parkett. Innvendige vegger og tak er bestående av malte gips- og murflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bom under enkelte fliser i entréen. Dette har medført sprekker i fugemasse samt løs fugemasse rundt flisene.

Overflater i boligen er ikke gjenstand for en systematisk vurdering i denne rapporten. Det aktuelle forholdet er registrert tilfeldig og uten nærmere undersøkelser.

Det er ikke foretatt en fullstendig gjennomgang av øvrige overflater, verken synlige eller mindre tilgjengelige. Det kan derfor forekomme forhold som ikke er beskrevet. Vurdering av overflater inngår ikke som et krav etter forskrift til avhendingsloven.

Overflater i en brukt bolig vil ha normal slitasje og kan ikke sammenlignes med nye. Interessenter oppfordres til å foreta en grundig egen vurdering av overflatene ved besiktigelse før budgivning.

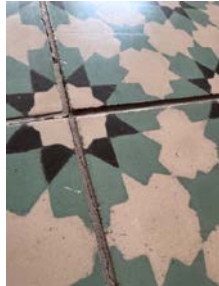
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Løse fliser og skadet fugemasse bør utbedres ved å feste fliser på nytt og legge ny fugemasse. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan forholdet utvikle seg med ytterligere løsning av fliser.

Forholdet er registrert tilfeldig og uten nærmere undersøkelser. Øvrige overflater er ikke systematisk vurdert, og det kan forekomme forhold som ikke er avdekket. Interessenter oppfordres til å foreta egen vurdering av overflatene før budgivning.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som armerte betongdekker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble utført stikkprøvemålinger av rettheten av etasjeskillet i 2 rom (stue/kjøkken og soverommet), og følgende ble registrert:

Det er registrert høydeforskjell mellom 10 og 20 mm innenfor en lengde på 2 meter, samt høydeforskjell mellom 15 og 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette er normalt ikke økonomisk hensiktsmessig som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen.

Konsekvens av skjevheter kan f.eks merkes ved møblering og bruk, men forholdet påvirker normalt ikke bruken av boligen ellers.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2003 bygget i regi av aksjelaget. Det er fremvist byggesaksdokumenter med blant annet kontrollerklæring for kontroll av våtromsarbeider. Dette legges til grunn for vurdering av fuksikringen av badet.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og palt trepanel i innvendig tak.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell mellom terskel og sluk. Badet er lite, og fallforholdene er svake i deler av rommet, særlig fra dør mot sluk.

Konsekvens/tiltak

Badet fungerer med de registrerte avvikene, men det er økt risiko for at vann ikke ledes til sluk. Rommet må derfor brukes med oppmerksomhet.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badets sluk er montert omtrent midt i gulvet på badet. Underliggende membranduk er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Jordingskabelen er løs.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke mulig å si når tettesjiktet må skiftes ut ettersom dette er en skjult konstruksjon som ikke kan inspiseres bak flisene. Merk at risikoen for lekkasjer øker i takt med alderen på membranen/tettesjiktet bak flisene. Overvåk tilstanden derfor jevnlig for å løpende vurdere videre tilstand og evt. tiltak dersom det oppdages forandringer.

Jordingskabelen bør festes til slukristen for å sikre et trygt og jordet elektrisk anlegg på badet. Kontakt elektriker.



Jordingskabelen er lø

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med et gulvmontert toalett, en servantinnredning og et dusjhjørne med opplegg for dusjforheng.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ventilert via en avtrekksventil koblet på en av byggets ventilasjonssjakter med naturlig ventilasjonsoppdrift.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres dersom dette er godkjent i bygget. Det kan være det er egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret før det eventuelt kan gjennomføres.

Dersom det ikke er tillatt med avtrekksvifte er det viktig å lufte våtrommet etter bruk og sørge for videre luftemuligheter via eksempelvis vinduer. Dette er fordi ventilasjonsavtrekk kun basert på naturlig oppdrift kan ha en begrenset funksjon som gjør at fuktig luft fra dusjing ikke nødvendigvis klarer å ventilere ut av rommet raskt. Økt luftfuktighet øker faren for mugvekst og potensielt skader over tid.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murkonstruksjoner)

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med høyglans fronter og eik benkeplate med nedfelt stålkum. Integrert i innredningen er platetopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilter som renser luften før den føres ut i kjøkkenrommet igjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har avtrekksventilasjon som resirkulerer luften ut i kjøkkenrommet via et kullfilter. Ettersom det ikke er andre mekaniske avtrekksmuligheter fra rommet vil ikke oppfuktet luft fra matlaging (damp) føres ut av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Fultig luft (damp) fra matlaging forsvinner ikke med kullfilter, og er med på å fukte opp leiligheten. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. Det anbefales derfor at det etableres mekanisk/forsert avtrekk som fører avtrekksluften ut av leiligheten om mulig. Før tiltak utføres må det undersøkes om dette er godkjent i bygget. Det kan være det er egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret før det eventuelt kan gjennomføres. Dersom det ikke er tillatt med mekanisk avtrekk fra kjøkkenet er det viktig å lufte rommet godt med åpne vinduer.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrørene i leiligheten er av plast og kobber. Stoppekraner tilgjengelig via en inspeksjonsluke i innvendig tak på badet.

Årstall: 2003

Kilde: Eier



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene i leiligheten er av plast og stål.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er ventilert med naturlig avtrekk på badet og naturlig tilluft via luftespalter over vinduene på soverommet og i stue/kjøkkenen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Opprinnelig er det en ventilasjonsventil på kjøkkenet som er koblet på en av byggets ventilasjonssjakter for naturlig oppdrift. Denne ventilasjonsluken ser ut til å være blendet igjen med flisene på ventilasjonskassen. Dette betyr at dagens løsning fraviker fra opprinnelig bygget løsning.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det anbefales å tilbakeføre opprinnelig ventilasjonsløsning med avtrekksventil på kjøkkenet. Dersom dette ikke gjøres er det viktig å lufte med åpne vinduer ved behov.

Manglende ventilasjon kan føre til dårligere luftutskiftning, opphopning av fukt og lukt, og over tid økt risiko for kondens og fuktskader. Se også kommentar under "avtrekk" på kjøkkenet.



Opprinnelig ventilasjonsventil på kjøkkenet er blendet igjen.

VG IU Varmesentral

Beskrivelse

Eier har fremvist et oppsummeringsskriv fra styret som sier følgende:

Boligblokkens vannbårne varmeanlegg er gjennomgående oppgradert og rehabilitert for å sikre stabil drift, god varmedistribusjon, redusert energibruk og økt driftssikkerhet. Følgende hovedtiltak er gjennomført:

Trykkvedlikehold og luftfjerning

Eldre løsning for ekspansjon og trykkvedlikehold er erstattet med et moderne, aktivt pumpestyrt ekspansjonsanlegg. Anlegget er utstyrt med kontinuerlig vakuumpåvasking som fjerner luft fra systemet under drift. Tiltakene gir stabilt systemtrykk, jevn varmedistribusjon og redusert støy i varmeanlegget.

Vannkvalitet og filtrering

Det er installert partikkelfilter i varmeanlegget, inkludert løsning for fjerning av magnetiske og metalliske partikler. Det følger opplegg for løpende kontroll av vannkvalitet og tiltak mot korrosjon. Dette reduserer slitasje på komponenter og bidrar til økt levetid på anlegget.

Pumper og energibruk

Eksisterende sirkulasjonspumper er erstattet med nye, energieffektive og behovsstyrte pumper. Pumpene tilpasser drift etter belastning i anlegget, noe som gir lavere energibruk, mer stabil varmeleveranse og mindre støy.

Opprydding og fjerning av utgått utstyr

Utstyr som ikke lenger er i drift, herunder tidligere varmekilder, eldre ventiler, rørstrekk, kabler og installasjoner, er fjernet. Tiltaket reduserer risiko for lekkasjer, stillestående vann, hygieniske utfordringer og driftsforstyrrelser, samt forbedrer oversikt og sikkerhet i tekniske rom.

Optimalisering av røranlegg og varmedistribusjon

Unødvendige rørføringer er fjernet og relevante rørstrekk er etterisolert for å redusere varmetap. Varmeanlegget er hydraulisk justert, slik at fordeling og trykkforhold i det felles varme

Ta kontakt med styret for nærmere informasjon da dette ikke er vurdert i denne rapporten.

VG IU Elektrisk oppvarming

Beskrivelse

Varmekabler i gulv på bad.

Tilstandsrapport

Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

TE 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten blir i all hovedsak varmet opp via radiatorer koblet på byggets anlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på rørsystem og tilhørende deler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden eier informerer om at alle radiatorer inkl. reguleringsventiler fungerer, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er plassert i trappeoppgangen utenfor leiligheten.

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

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Eier har fremvist en "sluttrapport" fra eltilsyn som beskriver følgende:
"Vi viser til kontroll av deres elektriske anlegg utført den 14.02.2022 i Sofienberggata 54B, etasje 1, 0563 OSLO. Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet."

Et tilsyn som dette er en stikkprøvekontroll, og tar ikke for seg hele det elektriske anlegget i leiligheten. Det ble ikke registrert forhold som undertegnede anser som kritisk, men ettersom undertegnede har svært liten kunnskap om elektriske anlegg og at det ikke foreligger dokumentasjon på det elektriske anlegget ut over "sluttrapporten" fra Elvia AS DLE, anbefales det derfor å utføre en utvidet kontroll av det elektriske anlegget for å kunne dokumentere tilstanden skikkelig. Det er altså ingen direkte årsak til denne anbefalingen utover at undertegnede ikke kan gi en god nok beskrivelse av anlegget ettersom dokumentasjonen på arbeidene som er utført er svært begrenset. En slik kontroll utføres av en el-takstmann, eller evt. en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Det kan ikke utelukkes at det blir behov for utbedringer etter en slik kontroll.

Tilstandsrapport



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

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

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.

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

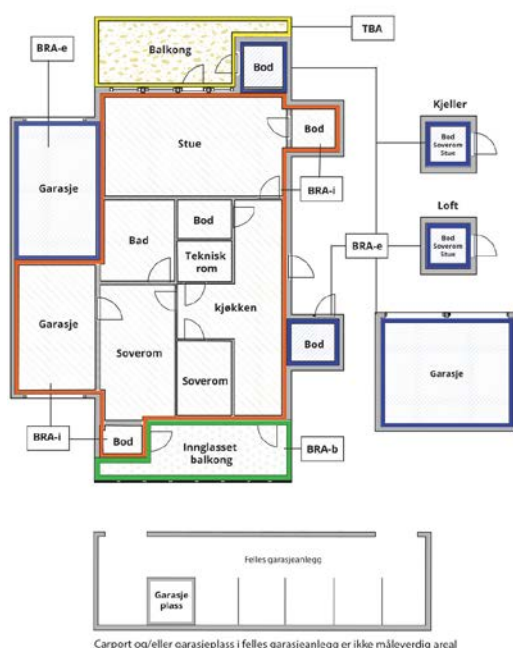
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 boden
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft						9	9
1. Etasje	34			34	4		34
Kjeller		4		4			4
SUM	34	4			4	9	47
SUM BRA	38						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
1. Etasje	Bad, stue/kjøkken, entré, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Romhøyden i stuen er 2,47 meter.

Arealet for boder utenfor leiligheten er omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjonerings for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Merk at boder utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leiligheten. Boder under terreng er ofte utsatt for fuktighet fra grunnen, og det anbefales derfor at det ikke lagres organiske gjenstander i slike boder.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: De fremviste byggemeldte tegningene er av svært dårlig kvalitet, og tolkningen av tegningene er utført etter beste evne. Ut fra det som er mulig å se kan ikke undertegnede takstmann se at dagens bruk strider med byggemeldt plantegning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier informerer følgende:

"Det er kun utført mindre arbeider som maling, sliping av treverk og bytte av silikonfuger på badet og kjøkken. Det foreligger ikke dokumentasjon på dette arbeidet."

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Ingvild Karina Skorpen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	138		0	2884.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sofienberggata 54B

Hjemmelshaver

As Tøyenbygg li

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
105/As Tøyenbygg li	935452120	105		Ingvild Karina Skorpen

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer

14

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema		Signert 16.02.2026	Gjennomgått		Nei
Byggemeldt plantegning		Tegninger mottatt av eiendomsmegler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Ingvild Karina Skorpen

Boligen

Sofienberggata 54B

0563 Oslo

0301-229/138/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Vann renner ned i sluket, men det blir igjen noe overflødig vann som må tørkes opp etter dusj. Det er fire skruer i flisene ved vasken, sannsynligvis fra tidligere servant, som nå er tettet igjen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Tetting av hull i flis.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2003

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Badet ble pusset opp i 2003 i regi av borettslaget.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Rørlegger 24-7 AS og Multigroup Bygg Service Nikolov

Beskrivelse av arbeidet: Oppgitt av forrige eier: Rørleggerfirma skiftet vannklosett i desember 2016. Ny vaskeservant og nytt skap i februar 2016.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Tretak er pusset og malt. Bytte av silikonfuge i overgang gulv/vegg og ved toalett.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Antar at dette er gjort ved oppussingen i 2003, og at styret har dokumentasjon på dette

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Det kan bli litt kondens på vinduene på vinteren. Dette har ikke fått noen videre konsekvenser, og forekommer ikke lenger etter vi begynte å bruke en liten luftavfukter.

Balkongdøren kan være noe hard å åpne, men fungerer som den skal.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Ja

Har ved et par anledninger sett sølvkre i kjellerboden, men ikke i leiligheten eller på loftet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Ja

Det ble oppdaget feil på varmeanlegget/radiatorne (fjernvarme) i 2023.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: CEVA

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av ekspansjonsanlegg, installasjon av avgasser samt filtersystem. Nye pumper og renovering av varmeanlegget ellers. Dette fra utsendt informasjon fra CEVA underveis i arbeidet, det kan ha vært gjort annet senere.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: EcoFlow, Innregulering AS og NVR

Beskrivelse av arbeidet: I tillegg til utbedring av feilene som beskrevet over, ble det gjennomført innregulering av varmeanlegget (Innregulering AS) og installering av varmemålere (EcoFlow på vegne av ISTA). NVR utbedret ventilasjonen i bygget.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Arkel Oslo AS

Beskrivelse av arbeidet: Ifølge styret ble det gjennomført EL-tilsyn i 2022. Ifølge tidligere eier ble EL-tilsyn utført av Elvia februar 2022, og deretter kom Arkel Oslo AS inn for å utbedre påpekte avvik etter tilsyn (jordforbindelser, festing av kabler, bad: bedret kobling av kabel over speilskap). Det foreligger dokumentasjon på at avvikene er lukket. Ifølge styret er stigeledninger fra 1994 og er vurdert å være i god stand.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Firma Multigroup Bygg Service Nikolov

Beskrivelse av arbeidet: Ifølge egenerklæring ved kjøp i 2023 ble EL-anlegg til kjøkken, stue og soverom oppgradert i 2016 i forbindelse med oppussing.

Eiendommen og omgivelsene



18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Har salgsoppgave og tilstandsrapport fra kjøp i 2023

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?



♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Multigroup Bygg Service Nikolov + ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Fra salgsoppgaven i 2023: Firma Multigroup Bygg Service Nikolov bygget om fra 1-roms til 2 roms i feb. 2016 med nytt kjøkken, nye vegger, tak og gulv. Oppgradert EL-anlegg til kjøkken, stue og soverom. Ny vaskeservant på badet. Oppgradert fasade, vinduer og balkongdør i regi av borettslag i 2016/17. Borettslaget har all informasjon om aktørene som har utført arbeidet.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Glenn Syvertsen AS + ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av bakgård og nytt sykkelkur, ferdigstilt 2024 (Glenn Syvertsen AS)
Utført vedlikehold på balkongene i 2025 (vet ikke hvilket firma)

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Sofienberggata 54B, 0563 OSLO

Dato for energimerking

14.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-281470

Bygningstype

Boligblokker

Byggningsnummer

80581815

Gårdsnummer

229

Bruksnummer

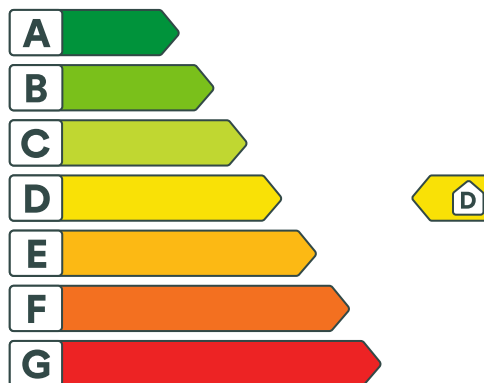
138

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0102



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1939

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

35,0 m²

Oppvarmet bruksareal

35,0 m²

Oppvarmet etasje

5

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Elektrisitet, Fjernvarme

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

216,28 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

216,28 kWh/m²

Totalt levert pr. år

15 473 kWh



Sofienberggata 54B, 0563 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Sofienberggata 54B, 0563 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 22: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Sofienberggata 54B - Nabolaget Tøyenparken-Sofienberg - vurdert av 141 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Helgesens gate Linje FB5B, 20	2 min 0.1 km
Lakkegata skole Linje 17	5 min 0.4 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.6 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	10 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 1.9 km

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	9 min 0.8 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	9 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	22 min 1.7 km
Hersleb videregående skole	10 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	16 min 1.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

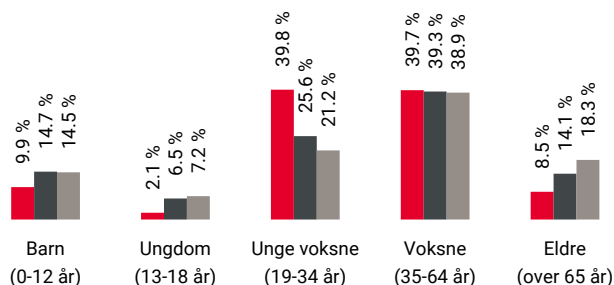
Bra 69/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kulturparken Fus barnehage (1-5 år) 66 barn	2 min 0.1 km
Sjokoladefabrikken barnehage (0-5 år) 91 barn	5 min 0.4 km
Sofienbergparken barnehage (0-5 år) 109 barn	6 min 0.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Sofienberg	4 min
Kiwi Trondheimsveien	6 min

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



3. Tog/t-bane



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



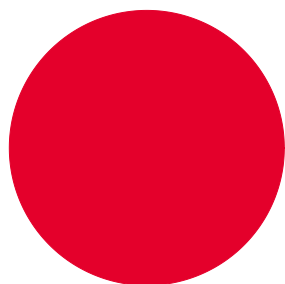
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

⚽ Monrads gate balløkke	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
⚽ Sofienberg ungdomsskole	5 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km	
🏊 Fresh Fitness - Carl Berner	8 min	🚶
🏊 SATS Schous plass	11 min	🚶

Boligmasse



100% blokk

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Carl Berner Torg

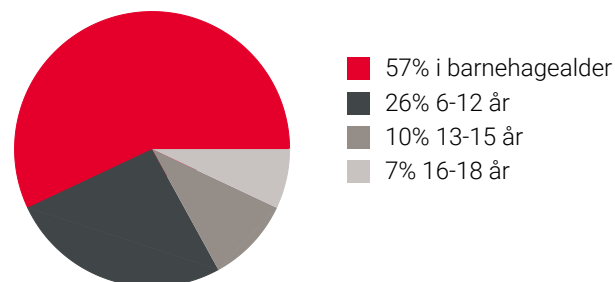
9 min 🚶



Vitusapotek Carl Berner

8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



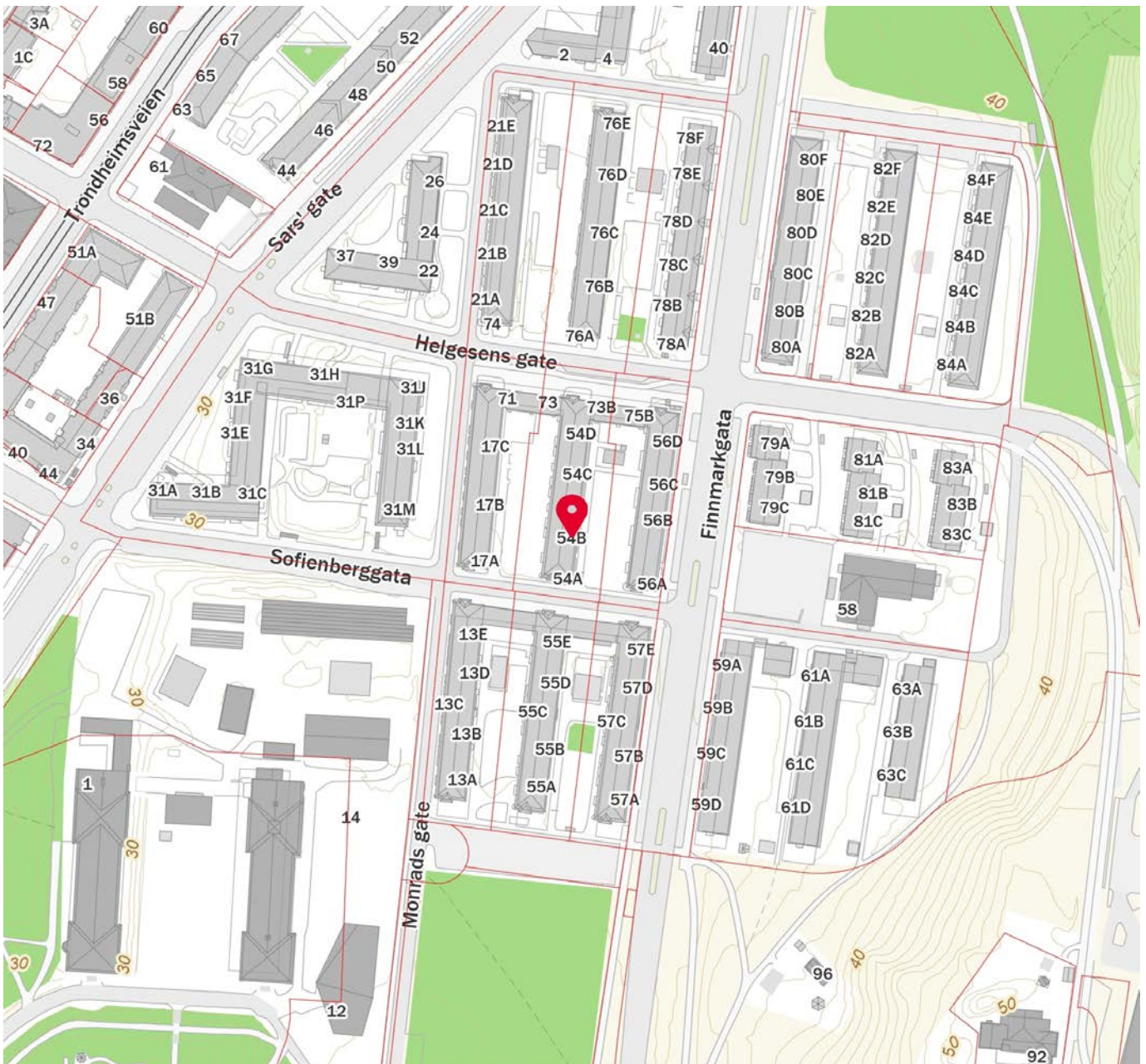
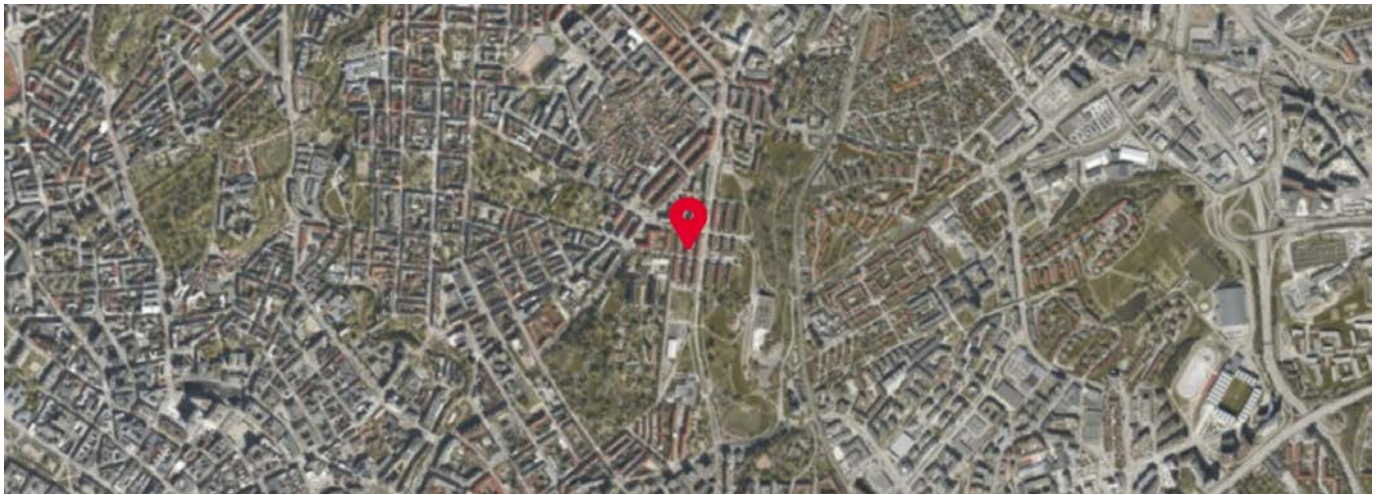
0%

60%

Tøyenparken-Sofienberg
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

HUSORDENSREGLER FOR AS TØYENBYGG II

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

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

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

Se også leilighetenes husleiekontrakt for ytterligere bestemmelser.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

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

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

Fotballsparking og sykling er forbudt på boligselskapets område.

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

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

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

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

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

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

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

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

REGLER OM RO

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

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

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

Søn- og helligdager er banking og boring ikke tillatt.

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

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

VASKERI OG TØRKEPLASSER

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

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

Disse regler må overholdes på lik linje med husordensreglene.

Ødeleggelse av maskiner o.a. på grunn av skjodesløs behandling vil medføre økonomisk ansvar. Gå ikke ut av vaskerommet, selv for en kort stund, uten at alle kraner er stengt.

Vaske- og rullerommet skal gjøres rent etter bruk. Vaskemaskinene gjøres rene for såperester og lofilteret i tørketrommelen renses.

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

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

ØKONOMISK BRUK AV VARME OG VARMT VANN

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

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

Trappevinduer skal som regel være lukket og settes bare opp når det er nødvendig å lufte.

SØPPEL OG RENHOLD

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

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

AKSJEEIERENS ANSVAR

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

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

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

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

BRANNSLUKNINGSUTSTYR

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

DYREHOLD

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

GRILLING

Grilling med kullgrill på balkongene er forbudt

MARKISER

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

NØKLER, SKILT OG PORTTELEFON

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

AKSJEEIERS RENOVERING OG OPPUSSING

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

Ingen form for tilkobling av ventilator eller annet mot felles luftekanaler er tillatt.

Ventilator som sirkulerer inneluften og med kullfilter som renser er den beste løsningen i bygget vårt

VINDUER

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

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

Alle beboere må ha slike skilt på postkasse og ringeklokke.

Navn: _____ Mobilnr. _____

Postkasseskilt: (vennligst skriv tydelig med STORE bokstaver)

Hvit plast med sort skrift, str. 80x45 mm

Tekst på skiltet:

Ringeklokkeskilt: (vennligst skriv tydelig med STORE bokstaver)

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

Tekst på skiltet:

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

R. Bergersen AS, Trondheimsveien 47 0560 Oslo

Tlf: 23301130 Fax: 22190930 e-post: post@r-bergersen.no

VEDTEKTER
FOR
AS TØYENBYGG II
Org.nr. 935452120

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Selskapet har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeiere

2-1 Aksjer og aksjeeiere

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

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

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

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

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

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

2-2 Sameie i aksjer

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

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

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

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

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

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

Standardkontrakt for brukoverlatingsforholdet utarbeidet av selskapet skal benyttes.

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, ruter, dører, rør, radiatorer frem til felles rørsystem, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vannkraner, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, vannkraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
- (3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av ytterdører og vinduer til boligen eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Endringer på bad som installasjon av nytt badekar, dusjkabinett, toalettskål, vask eller andre installasjoner må utføres av fagfolk. Legging av badegulv og vegger må gjøres fagmessig. Beboerne står ansvarlig for eventuelle skader på egen leilighet, naboleilighetene og bygget hvis skade skyldes ufagmessig arbeid. Skader på gulv i baderom som skyldes gjennomtrengning av vann, må utbedres av leieboer uten ugrunnet opphold. Alle kraner og avløp i leiligheten må alltid holdes i orden.
- (5) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense sluk på balkonger.
- (6) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (8) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.
- (9) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at en aksjeeier ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

(2) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

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

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

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

8-3 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

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

9-2 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer

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

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

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

10-3 Oppløsning

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5258
AS TØYENBYGG II

Velkommen til årsmøte i AS TØYENBYGG II

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i AS TØYENBYGG II

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jacob Tønnesen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 - 5258 - AS Tøyenbygg li.pdf

Sak 6

Loftutbygging for beboere som har leilighet under

Forslag fremmet av:

Alexandra Maubant de Ita

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 7

Lys i boder

Forslag fremmet av:

Randi Nilsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Innhente pristilbud på:

A) Lyskilde i bod på både loft og i kjeller

B) Lyskilde i bod i kjeller

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

Sak 8**Rensk av balkonger og takrenner samt utbedring av situasjon****Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Inkludert i jobben er:

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

5. situasjonsbilde_tette balkonger.jpg

Sak 9

Bookingsystem for treningsrom

Forslag fremmet av:

Ferdinand Eide Rode

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 80 000,-

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Jacob Tønnesen ble valgt som styreleder for ett år i 2024, og styreledervervet er dermed på valg.

Emilie Mutch ble valgt som styremedlem i to år på forrige årsmøte, og sitter dermed ett år til.

Jon Fjellstad ble valgt til styremedlem for to år i 2023, og hans verv er dermed på valg.

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

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jon Fjellstad
- Solveig Tjetland

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

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

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

Under følger en oppsummering av arbeidet:

Varmeanlegget

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

Bakgårdsprosjektet

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

Annet

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

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

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen,
Jacob Emil Tønnesen
På vegne av styret

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

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

Pantstillelse	22	19 300 000	19 300 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.03.2025
Styret i AS Tøyenbygg II

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

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

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

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 747.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

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

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	298 099
SUM BYGNINGER	298 099

Tomten ble kjøpt i 1991.

Gnr.229/bnr.138

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

SUM AVSKRIVNING VARIGE DRIFTSMIDLER	3 011
--	--------------

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

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

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 0,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2004	-9 900 000	
Nedbetalt tidligere	5 367 323	
Nedbetalt i år	339 443	
		-4 193 234

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-9 322 979	
Nedbetalt tidligere	7 109	
Nedbetalt i år	107 841	
		-9 208 029

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-13 401 263	
------------------------------------	--------------------	--

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1	-70 750	
-----------	---------	--

SUM BORETTSINNSKUDD	-70 750	
----------------------------	----------------	--

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

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

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	70 750
Pantelån	13 401 263
TOTALT	13 472 013

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

Bygninger	298 099
Tomt	970 031
TOTALT	1 268 130

AKSJEKAPITAL

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



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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Andre forhold

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

BDO AS

Sven Mozart
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GVWJQ-5JUN7-6YRMIN-01CXO-SZUZZ-KNO9H

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-01 10:55:33 UTC



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

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

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

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

21 av 82

Salg av loftsarealer til utvidelse av leiligheter i øverste etasje

Saksfremlegg til ekstraordinær generalforsamling 11.11.2019
Vedtatt i styret 21.10.2019

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

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

Innhold

Kapittel 1: Innledning	2
Kapittel 2: Saksgang	3
Kapittel 2.1: Loftgruppens og styrets arbeider	3
Kapittel 2.2: Ekstraordinær generalforsamling og informasjonsmøte	3
Kapittel 3: Mulighetsstudien	4
Kapittel 3.1: Hva har blitt utredet?	4
Kapittel 3.2: Arealberegning	5
Kapittel 3.3: Fordeling av boder i fellesareal	5
Kapittel 3.4: Andres erfaringer	6
Kapittel 3.5: Utbyggernes mulighet til å velge løsninger - avtale mellom aksjeselskapet og hver utbygger	6
Kapittel 3.6: Brannvarsling	6
Kapittel 4: Økonomi	7
Kapittel 4.1: Kostnader ved utbygging	7
Kapittel 4.2: Salgspris for loftsarealene	7
Kapittel 4.2.1: Inntekter fra salg ved delvis utbygging	9
Kapittel 4.3: Felleskostnader for loftsarealene	9
Kapittel 4.3.1: Inntekter fra felleskostnader	11
Kapittel 4.4: Kostnader knyttet til takprosjektet	11
Kapittel 4.5: Utgifter for aksjeselskapet	13
Kapittel 5: Valg av hvem som får bygge ut	13
Kapittel 6: Fremdrift i utbyggingen	14
Kapittel 7: Videre prosess	15
Kapittel 8: Senere utbygging	15
Kapittel 9: Forslag til behandling	16
Kapittel 10: Vedlegg	18
Vedlegg 1 - Saksfremlegg og vedtak om loftsutredning fra generalforsamlingen i 2019	18
Vedlegg 2 - Mulighetsstudie av HGZ Arkitektur AS	18
Vedlegg 3 - Takst og beregninger fra BER	18

Kapittel 1: Innledning

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

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

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

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

Loftsgruppen har identifisert følgende målsettinger med en utbygging

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

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

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

Kapittel 2: Saksgang

Kapittel 2.1: Loftgruppens og styrets arbeider

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

Frem til generalforsamlingen 2019 bestod gruppen av:

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

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

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

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

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

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

Kapittel 2.2: Ekstraordinær generalforsamling og informasjonsmøte

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

Informasjonsmøte før ekstraordinær generalforsamling

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

Kapittel 3: Mulighetsstudien

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

Kapittel 3.1: Hva har blitt utredet?

Full utbygging

Utbygging av loftene vil kreve at samtlige leiligheter i selskapet må tilfredsstille kravet til bodareal i henhold til den byggtekniske forskriften TEK17: *"(...) Boenheten skal ha oppbevaringsplass eller bod på minimum 5,0 m² BRA for sykler, sportsutstyr, barnevogner og lignende."*

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

Delvis utbygging

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

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

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

Kapittel 3.2: Arealberegning

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

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

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

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

Kapittel 3.3: Fordeling av boder i fellesareal

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

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

Kapittel 3.4: Andres erfaringer

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

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

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

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

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

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

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

Kapittel 3.6: Brannvarsling

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

Kapittel 4: Økonomi

Kapittel 4.1: Kostnader ved utbygging

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

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

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

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

Kapittel 4.2: Salgspris for loftsarealene

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

Konklusjonen er følgende:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kapittel 4.2.1: Inntekter fra salg ved delvis utbygging

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

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

Maksimumsarealet som kan selges: $201 \text{ m}^2 - (8 \times 2 \text{ m}^2 \text{ bodareal}) = 185 \text{ m}^2$

Maksimumsinntekten fra salg av arealer: $185 \text{ m}^2 \times 16\,965 \text{ kr/m}^2 = \text{kr } 3\,138\,525$

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

$115 \text{ m}^2 \times 16\,965 \text{ kr/m}^2 = \text{kr } 1\,950\,975$

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

Kapittel 4.3: Felleskostnader for loftsarealene

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

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

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

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

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

Leiligheter i Dælenenggata 11:

Oppgang	Leilighet	Areal som kan bygges	Felleskostnader i dag	Økning	Totale felleskostnader	Dagens aksjer	Økt antall aksjer
D 11 A	H0401	26,5 m ²	kr 3176	kr 1530	kr 5304	23	11
D 11 A	H0402	22,9 m ²	kr 3176	kr 1322	kr 5096	23	10
D 11 B	H0401	25 m ²	kr 3190	kr 1450	kr 5240	26	12
D 11 B	H0402	25,3 m ²	kr 3176	kr 1461	kr 5235	26	12
D 11 C	H0401	25 m ²	kr 3152	kr 1433	kr 5181	26	12
D 11 C	H0402	25,3 m ²	kr 3152	kr 1450	kr 5198	26	12
D 11 D	H0401	16,5 m ²	kr 2651	kr 972	kr 4160	17	6
D 11 D	H0402	21 m ²	kr 3131	kr 1315	kr 5039	23	10
D 11 D	H0403	24,5 m ²	kr 3152	kr 1404	kr 5152	26	12
D 11 E	H0401	24,7 m ²	kr 3176	kr 1426	kr 5200	26	12
D 11 E	H0402	25 m ²	kr 3176	kr 1444	kr 5218	26	12

Leiligheter i Christian Michelsens gate:

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

Kapittel 4.3.1: Inntekter fra felleskostnader

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

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

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

$$115 \text{ m}^2 \times 60 \text{ kr/m}^2 = \text{kr } 6\,900$$

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

Kapittel 4.4: Kostnader knyttet til takprosjektet

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

Dagens lånebetingelser:

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

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

Dagens lånebetingelser (rente justert til 3.75 %)

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

I beregningen under er følgende betingelser satt:

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

Nye lånebetingelser:

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

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

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

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

Det nye lånet kan da se slik ut:

Lånebetingelser ved salg av 115 m²:

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

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

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

Kapittel 4.5: Utgifter for aksjeselskapet

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

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

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

Kapittel 5: Valg av hvem som får bygge ut

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

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

Kapittel 6: Fremdrift i utbyggingen

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

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

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

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

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

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

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

Kapittel 7: Videre prosess

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

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

Kapittel 8: Senere utbygging

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

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

Kapittel 9: Forslag til behandling

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

Forslag som gjelder utbyggingen:

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

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

Forslag som gjelder kapitalforhøyelsen:

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

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling: Stemmetegn JA

Kapittel 10: Vedlegg

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

Vedlegg 2 - Mulighetsstudie av HGZ Arkitektur AS

Vedlegg 3 - Takst og beregninger fra BER

Råloft i Sofienberggata 54

Knut Olav Wik-Klokk <knut@sequoia.no>

22. februar 2023 kl. 23:33

Til: "jettonnesen@gmail.com" <jettonnesen@gmail.com>

Kopi: Sequoia <hei@sequoia.no>, Sander Knutsen <sander.k@sequoia.no>

Hei Jacob,

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

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

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

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

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

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

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

Fortsatt fin kveld!

Med vennlig hilsen

Knut Olav Klokk

Partner og Daglig leder

Sequoia – smart byutvikling

Mobil: +47 41 64 28 80

www.sequoia.no

SEQUOIA



Bonum Eiendom

En solid og
trygg partner

Bonum

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



SOFIENBERGGATA 54

- UTVIKLING AV LOFTSAREALER -

- BONUM AS -

Innholdsfortegnelse

Innhold

INNHALDSFORTEGNELSE.....	3
1.0 SAMMENDRAG	5
2.0 TILBUD – SPESIFISERING AV PUNKTER	6
2.1 PROSJEKTERING, TEGNINGER OG SØKNADSARBEIDER.....	6
2.2 KONTANTOPPGJØR	6
2.3 BRANNTETTING AV TRAPPELØP OG KJELLER	7
2.4 LEVERING OG MONTERING AV BRANNALARMANLEGG.....	8
2.4.1 Datablad Elotec Magnum.....	9
3.0 UTBYGGING AV LOFTSLEILIGHETER – TENKTE LØSNINGER.....	10
3.1 UTVIKLINGSPOTENSIAL	10
3.1.1 Mulige løsninger.....	10
3.1.3 Skisser - Plan	11
3.1.5 Snitt – nytt loft.....	12
3.2 OPPBYGGING AV ETASJESKILLER - LYDISOLERING	12
3.2.1 Dagens situasjon.....	13
3.2.2 Oppbygging av nytt etasjeskille	13
3.2.3 Dører mot trapperom.....	14
3.3 TENTATIV FREMDRIFTSPLAN	15
3.3.1 Prosjektets tentative fremdrift.....	15
3.3.2 Hvordan fremdriftsplanen sikres overholdt	15
4.0 BONUM AS	16
4.1 OM SELSKAPET	16
4.2 TEKNISKE OG FAGLIGE KVALIFIKASJONER.....	16
4.2.1 Tilgjengelige ressurser	16
4.2.2 Fagkompetanse	17
4.2.3 Tømrermester – Prosjektleder	17
4.2.4 Murmester.....	17
4.2.5 Rørtekniker og Rørleggere.....	17
4.2.6 Elektroinstallatør.....	17
4.2.7 Administrative ressurser	18
4.3 FORETAKETS ERFARING MED TILSVARENDE PROSJEKTER	18
4.3.1 Rosenhoff kv. 1 – Bygging av 25 nye loftsleiligheter	19
4.3.2 Grenseveien 8 -26 – Bygging av 10 nye loftsleiligheter – Egen regi.....	20

4.4 SELSKAPETS RELEVANTE SERTIFISERINGER.....	20
4.4.1 Mester (Selskapet)	20
4.4.2 FFV/BVN	20
4.4.3 Sentral godkjenning/ DIBK.....	22
4.4.4 StartBANK/ Achilles	23
4.4.5 EBA/ BNL/ NHO	24
4.5 KVALITETSSIKRINGS/ STYRINGSSYSTEM	24
9.0 VEDLEGG	25
9.1 SKATTEATTEST.....	25
9.2 MVA - ATTEST	26
9.3 HMS EGENERKLÆRING.....	27
9.4 FIRMAATTEST.....	28
9.5 CV – FAGMESSIG NØKKELPERSONELL.....	29
9.5.1 Murmester Karl Zimmermann – Ansvarlig for våtrom og fuktsikring	29
9.5.2 Tømrermester Thomas B. Tønnesen – Prosjektledelse og ansv. søknadsprosess	31
9.5.3 Tømrermester Hrolfur Ingolfsson – Ansvarlig for tømrerarbeider.....	32
9.6 FORSIKRINGSBEVIS.....	34
9.7 GODKJENT LÆREBEDRIFT – MURERFAGET	35
9.8 MILJØSTYRINGSSYSTEM OG SERTIFISERING.....	36
9.8.1 Om miljøstyringssystemet	37
9.10 SERIØSITET I BYGGEBRANSJEN.....	38

1.0 Sammendrag

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

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

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

* Utredninger, utarbeidelse av brannkonsept, statikk- og akustikk- og andre detaljprosjekteringer, samt innsending av rammesøknad til PBE utføres for Bonum AS sin regning og risiko.

** Bonum AS tilbyr kr 11 000,- per kvadratmeter utbyggbart BRA leilighetsareal på loftet (foreløpig anslått til 400-450 kvm). I tillegg bekoster Bonum AS søknadsarbeid, installering av brannalarmanlegg og div. brannsikringsarbeider. Samlet gir dette en samlet pris og tilført verdi på kr 15 100,- per kvm. BRA.

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

2.0 Tilbud – spesifisering av punkter

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

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

Nedenfor gjennomgås de tilbudte tjenester i mer detalj:

2.1 Prosjektering, tegninger og søknadsarbeider

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

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

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

2.2 Kontantoppgjør

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

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

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

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

Estimert beløp: kr 4 950 000,- inkl. mva.

2.3 Brannetting av trappeløp og kjeller

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

Eksisterende dører til kjellere, leiligheter, boder og loft som ikke oppfyller brannforskrift må oppgraderes, det forutsettes at dette bekostes av sameiet. Det må monteres av nye dører i korrekt brannklasse (A60s) til loft/kjeller, leilighetsdører må være i brannklasse B30 og påmonteres selvluukkere. Dører i dette estimatet leveres med slette flater, alt av nødvendige materialer og arbeid er medberegnet. Dette estimat inkluderer videre brannetting av tak og gjennomføringer i kjeller ved behov. Der takoverflate består av trepanel må det påmonteres 1x13mm gips for å oppnå godkjent brannklasse. Estimaten inkluderer evt. de- og remontering av el-kabel/lys, fugging med brannfugemasse og sparkling én gang, men sameiet gjøres oppmerksom på at dette punkt vil kunne variere (kostnad elektriker etc.). Alle gjennomføringer i kjellertak brannettes, evt. plastrør påmonteres brannmansjett, hull, sprekker og andre utettheter tettes med egnet brannbestandig materiale.

Estimert kostnad: kr 630 000,- inkl. mva.

**Kan variere noe i begge retninger når faktisk omfang er kjent.*

2.4 Levering og montering av brannalarmanlegg

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

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

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

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

2.4.1 Datablad Elotec Magnum



Analog adresserbar brannsentral

MAGNUM 25



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

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

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

- Leveres med en eller tre sløyfer
- Utvidbar til 96 sløyfer med distribuert intelligent
- 125 enhetsadresser per sløyfe
- inntil 96 sløyfedrevne senser per sløyfe
- 2 brannutganger, vekselkontakter
- 2 overvåkede klokkeutganger
- Repeater med mulighet for integrerte undersentraler
- Undersentraler kan leveres som "black box"
- 384 programmerbare zoner
- 512 fullt programmerbare siren- og I/O-grupper
- FIFO hendelseslog m/ 2000 oppføringer
- Bakgrunnsbelyst LCD display m/ 4x40 tegn
- Programmering fra sentral, IR fjernkontroll eller PC
- Gratis Windows-basert konfigureringsprogramvare
- Windows-basert grafikkpakk (jfr. valg ODDSCY)

Godkjenning/ sertifikatnummer

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

Spesifikasjoner

Driftspenning	198-253 VAC
Strømforsyning	65W
Hvilestrøm	130 mA uten enheter tilkoblet
Batterikapasitet	2 x 12 V, 7-12 Ah
Sløyfeprioritet	125 adresser, maks. last 275 mA
Sløyfekabel	1 km 1.5mm ² , maks. 120 pF/m
Klokkeutganger	2 x 24 V overr, maks. 500 mA
Bileutganger (potensialfri)	2x brann, 3x feil, rating 1A @ 50VDC
Hjelpspenningsutgang	600 mA @ 24 VDC
Kaplingsgrad	IP21
Driftstemperatur	0 °C til +40 °C
Relativ fuktighet	0-95 % (ikke-kondenserende)
Dimensjoner (BxHxD)	340 x 370 x 129 mm
InstallasjonsH (BxHxD)	340 x 370 x 90 mm
Vekt	5,1 kg u/ batt. 10,5 kg m/ 2 x 7 Ah

Bestillingsinformasjon

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

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

Forhandler:

Leverandør:

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

3.0 Utbygging av loftsleiligheter – Tenkte løsninger

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

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

3.1 Utviklingspotensial

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

3.1.1 Mulige løsninger

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

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

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

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

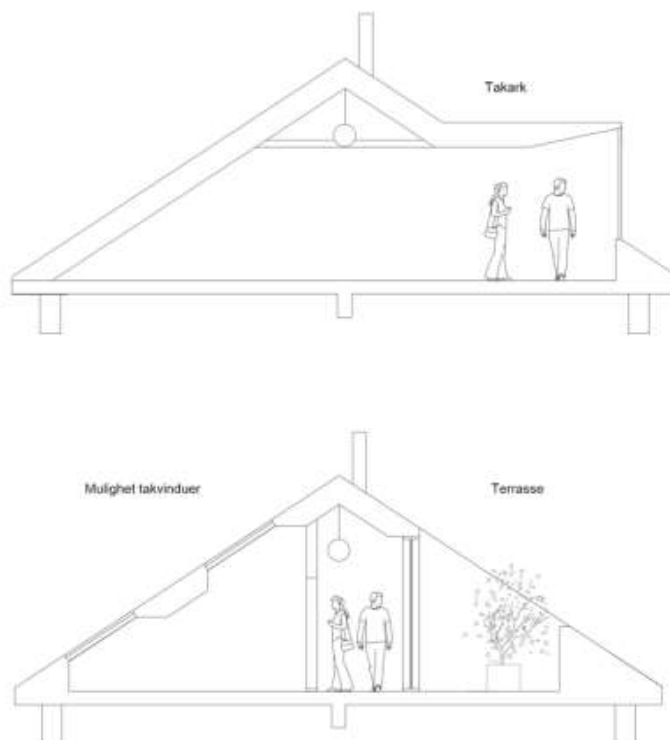
3.1.3 Skisser - Plan



3.1.4 Skisser - Fasade



3.1.5 Snitt – nytt loft



3.2 Oppbygging av etasjeskiller - Lydisolering

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

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

3.2.1 Dagens situasjon

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

3.2.2 Oppbygging av nytt etasjeskille

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

Luftlyd:

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

Trinnlyd:

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

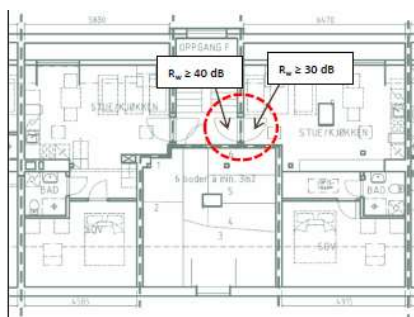
Tunge etasjeskiller som i deres blokker har ikke godkjente lydisolerende egenskaper ift. dagens krav, tabellen nedenfor viser ett utvalg av ulike alternative dekker og tilhørende egenskaper ift. lyd. Ett alternativ for deres prosjekt vil kunne være å legge 36mm Silencio trinnlydsplater og 10mm fibergips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

Massive betongplater (Plassert betong med densitet ca. 2 400 kg/m ³)		Tykkelse bærekons- truksjon (mm)	Total dekk- tykkelse (mm)	Laboratoriemålte verdier		I ferdig bygg (felmålte verdier)	
				Trinnlyd $L_{n,w}$ (dB)	Luftlyd R_w (dB)	Trinnlyd $L_{n,w}$ (dB)	Luftlyd R_w (dB)
	Med harde overflater (dvs. uten belegg, med keramiske fliser, klinkerfliser eller med naturstein) (kfr. pkt. 41)	160	160	78	58	80 – 75	51 – 54
		180	180		59	80 – 75	51 – 54
		200	200		60	73 – 78	53 – 58
		230	230	> 73	61	73 – 78	53 – 58
		250	250		62	75 – 70	55 – 60
		270	270		–	75 – 70	55 – 60
	Med tinnlyddempende belegg (vinyl på fitt, vinyl på skumplast eller parkett på 2 – 3 mm eksp. polyetylen) (kfr. pkt. 41)	160	Fra 160		58	60 – 58	51 – 54
		180	Fra 180		59	58 – 56	51 – 54
		200	Fra 200		60	58 – 55	53 – 58
		230	Fra 230		61	55 – 54	53 – 58
		250	Fra 250		62	55 – 53	55 – 60
		270	Fra 270		–	54 – 52	55 – 60
	Med plater/parkett på 5 mm knapsplate (golvlv): – 14 mm parkett – 22 mm sponplate og bænebelegg (kfr. pkt. 43) Med parkett på 12 – 48 mm porøs trefiberplate kan man anta tilsvarende verdier som for 255 mm hullbetongdekker (se tabell 2 b).	180–200	200–220			ca. 58	ca. 55
		180–200	208–228			ca. 59	ca. 55
	Med 50 mm nedført fast montert himling (kfr. pkt. 52)	180	255			56 – 53	54 – 56
	Med lydisolerende himling (lydbøyle og trelekt eller akuskkprofil i stål) (kfr. pkt. 54)	180	260–300			52 – 48	56 – 62
	Med lydisolerende, leil. flytende golvlv (25 mm trinnlydplate, 22 mm sponpl. og 14 mm parkett) Alternative golvlvkonstruksjoner med plater av: – 22 mm spon – 13 mm gips og 22 mm spon (kfr. pkt. 42)	180	230–240			< 50	53 – 56

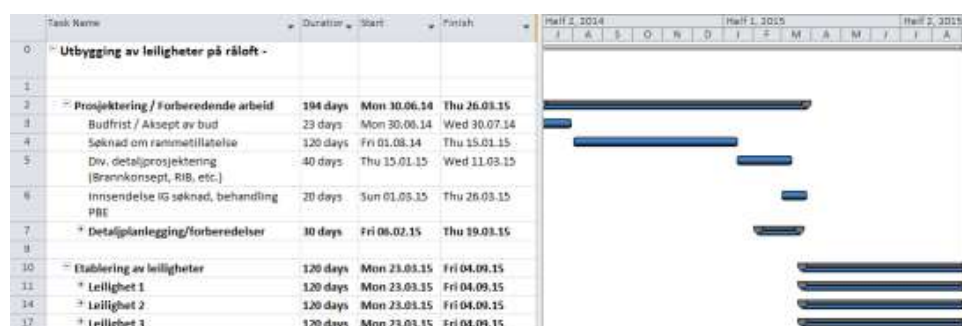
Det er viktig å poengtere at akustikk detaljprosjekters nærmere av akustiker og ingeniør før endelige løsning velges. I tillegg utføres kontrollmålinger i et prøverom med valgte løsning for å verifisere verdier innenfor godkjente nivåer før nytt gulv bygges over hele loftet. På generell basis er det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

3.2.3 Dører mot trapperom

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



3.3 Tentativ fremdriftsplan



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

3.3.1 Prosjektets tentative fremdrift

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

3.3.2 Hvordan fremdriftsplanen sikres overholdt

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

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

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

4.0 Bonum AS

4.1 Om Selskapet

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

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

4.2 Tekniske og faglige kvalifikasjoner

4.2.1 Tilgjengelige ressurser

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

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

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

4.2.2 Fagkompetanse

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

4.2.3 Tømrermester – Prosjektleder

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

4.2.4 Murmester

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

4.2.5 Rørtekniker og Rørleggere

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

4.2.6 Elektroinstallatør

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

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

4.2.7 Administrative ressurser

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

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

4.3 Foretakets erfaring med tilsvarende prosjekter

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

4.3.1 Rosenhoff kv. 1 – Bygging av 25 nye loftsleiligheter



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

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



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

4.4 Selskapets relevante sertifiseringer

4.4.1 Mester (Selskapet)

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

4.4.2 FFV/BVN

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

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

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




Bonum AS

Ved faglig leder:
Karl Zimmermann

Fyller kravene til betegnelsen

GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT
i henhold til Byggebransjens våtromsnorm, BVN:

- Bedriften fyller opplæringskravene i DVN
- Bedriften har faglig leder for våtrom
- Bedriften benytter sertifiserte prosjekterende / fagarbeidere / takstmenn for våtrom
- Bedriften har tilgjengelig oppdatert utgave av BVN

Beviset er gyldig så lenge bedriftens navn er å finne på listen over godkjente bedrifter, på www.ffv.no

Dato for godkjenning
januar 2013




Daglig leder

4.4.3 Sentral godkjenning/ DIBK

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



Sentral godkjenning for: **BONUM AS**

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

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

Godkjenningen er gyldig til 29.10.2015.

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

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET | Tlf: 22 47 58 00 | **Postadresse:** Postboks 8742 Youngstorget, 0028 Oslo
Besøksadresse: Mariboes gate 13, Oslo / Hunnsvegen 5, Gjøvik | www.dibk.no

4.4.4 StartBANK/ Achilles

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



4.4.5 EBA/BNL/NHO

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

4.5 Kvalitetssikrings/ styringssystem

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



9.0 Vedlegg

9.1 Skatteattest



Oslo kammerkontor
Postboks 2 St. Olavs Plass
0130 OSLO

Bonum AS
Gjerdrums vei 12
0484 OSLO

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

Attest om restanse på skatt og arbeidsgiveravgift mv.

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

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

Følgende forfalte restanser er registrert på ovennevnte firma/person:

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

Eventuelle tilleggsopplysninger

Innkravingsmyndighetens stempel	Dato	Underskrift
	10.09.2013	 Marit Irene Lien

Besøksadresse
Pilestrøet 33
OSLO

Telefon 02536
Telefax 23 46 90 91
www.kom.oslo.kommune.no/kontakt

Org.nr.
Bankkonto
IBAN
BIC
990 488 816
6242 06 03 017
NO63 6345 0553 017
NOEANKKK

9.2 MVA - Attest



Skatteetaten

Saksbehandler: Deres dato: Vår dato: 10.09.2013
 Telefon: Deres referanse: Vår referanse: 9917190203
 Omsett offentlig: OM § 13, mva. § 13.2

BONUM AS
 Gjerdrums vei 12
 0484 OSLO

ATTEST om restanse på skatt/avgift mv.

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

Fyll ut de(n) aktuelle nummer:	
Foretaksnummer	997 190 203
Reg.nr. merverdiavgift	Arbeidsgivernummer
	Fødselsnummer
Følgende forfalte ikke betalte restanser er registrert på ovennevnte foretak/person per dags dato (sum alle aktuelle år) hos underkrevne innkrevningsmyndighet:	
Egen skatt (forskudds-/forhånds-/restående skatt i én sum)	
Forskuddstrekk (som arbeidsgiver)	
Utleiggstrekk (som arbeidsgiver)	
Arbeidsgiveravgift (som arbeidsgiver)	
Merverdiavgift (som avgiftspikler)	0
Renter (oppgis her dersom renter ikke er inkludert i ovenstående restanser)	0
Rutikker som gjelder underkrevne innkrevningsmyndighet skal fylles ut med 0 eller med beløp. Rutikker som gjelder annen innkrevningsmyndighet skal ikke fylles ut. Påløpne renter som ikke er beregnet tarer ikke opp.	
Eventuelle nærmere opplysninger vedrørende de oppførte restanser o.a.:	
Eventuelle omkostninger er tatt med under renter	
Skattekontoret/skatteoppkreveren kan for gi opplysning om eventuell betalingsutførelse, betalingsavtale eller annet som gjelder for oppførte krav, og som kan være av betydning for andre myndigheters vurdering av restanseopplysningene.	
Ovennevnte opplysninger attesteres:	
Innkrevningsmyndighetsstempel	Dato: 10.09.2013
Skattekontoret - Steinkjer	Underskrift: Mari L. Schøy
Attesten er gilt for den forfalte person som har begått gjeld, ift påført navn og ID-nummer, og omfatter ikke foretak/personer i andre relasjoner. Attestasjonen medfører ingen rettigheter for skyldneren med hensyn til størrelsen av krav som er påført eller med hensyn til krav som ikke er påført overfor. Ved offentlige anskaffelser skal attesten ikke være eldre enn 6 måneder.	

Postadresse: Postboks 5000 Grenland 0134 OSLO
 Kontoradresse: Se www.skatteetaten.no Org.nr: 991 733 043
 Sentraltbord: 800 800 00 Telefaks: 22 17 08 60

9.3 HMS Egenerklæring

Egenerklæring om helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Denne bekreftelsen gjelder:

Virksomhetens navn	Bonum AS	Organisasjonsnr./fødselsnr.	997 190 203
Adresse	Gjerdsmannv. 12	Land*	Norge
Postnummer	0484	Poststed	Oslo

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

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

01.06.2015 
Dato Daglig leder

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

01.09.2015  [] Ingen ansatte
Dato Representant for de ansatte

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

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

9.4 Firmaattest

Brønnøysundregistrene		Firmaattest
Organisasjonsnummer:	997 190 203	
Organisasjonsform:	Aksjeselskap	
Stiftelsesdato:	25.07.2011	
Registrert i Foretaksregisteret:	04.08.2011	
Foretaksnavn:	BONUM AS	
Forretningsadresse:	Gjerdrums vei 12 0484 OSLO	
Kommune:	0301 OSLO	
Land:	Norge	
Telefon:	22 23 23 85	
Mobiltelefon:	222 32 385	
E-postadresse:	post@bonumbygg.no	
Aksjekapital NOK:	100 000,00	
Daglig leder/ adm.direktør:	Stefan Moltke-Hansen Yan	
Styre:		
Styrets leder:	Espen Tollefsen Lundkvist Tostrups Gate 27 0264 OSLO	
Styremedlem:	Stefan Moltke-Hansen Yan Anders Bakken Eriksen	
Signatur:	Styrets medlemmer hver for seg.	
Revisor:	Godkjent revisjonsselskap Organisasjonsnummer 987 679 026 REVISJONSFIRMAET ÅSVANG & CO AS Munkegaten 3 3126 TØNSBERG	
Vedtektsfestet formål:	Håndverktjenester og rådgivning, samt deltagelse og konsulenttjenester i andre virksomheter og andre tjenester og produkter som naturlig faller sammen med dette, herunder å delta i andre selskaper med lignende virksomhet, kjøp og salg av aksjer, eller på annen måte gjøre seg interessert i andre foretagender samt kjøp, salg og utleie av fast eiendom.	
Utskriftsdato 27.02.2013	Organisasjonsnr 997 190 203	Side 1 av 1

9.5 CV – Fagmessig nøkkelpersonell

9.5.1 Murmester Karl Zimmermann – Ansvarlig for våtrom og fuktsikring

Karl Zimmermann

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

Nøkkelkvalifikasjoner

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

Utdanning

ALMENN FAGLIG UTDANNING | BADHAUS GYMNASIUM | 1962-70, ØSTERRIKE

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

MURERFAG | SOFIENBERG TEKNISKE FAGSKOLE | 1989, NORGE

MURERMESTER | MESTERBREVNEMDA | 2008, NORGE

Kurs

VÅTROMSKURS FAGRÅDET FOR VÅTROM 1999 – 2012

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

UAVHENGIG KONTROLLØR

Sertifisert som uavhengig kontrollør av EBA

Erfaring

FAGLIG LEDER | BONUM AS | 2011- IDAG

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

SELVSTENDIG NÆRINGSDRIVENDE | ZIMMERMANN FLIS | 1999- 2011

Daglig leder – prosjekterende

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

BYGGEPLASSLEDER ULLEVÅL SYKEHUS | BØLER ENTREPRENØR | 1994-1999

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

BYGGEPLASSLEDER | VEIDEKKE ENTREPRENØR | 1990-1994

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

BYGGEPLASSLEDER | BERNTSEN OG BOE | 1983-1994BYGGEPLASSLEDER

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

MURER | BYGG OG ANLEGGSSERVICE | 1980-1983

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

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

Thomas Båreim Tønnesen

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

Nøkkelkvalifikasjoner

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

Utdanning

BYGGELEDELSE | NORGES EIENDOMSAKADEMI (NEAK) | 2011-2012

Norges Eiendomsakademi (NEAK)

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

TØMRERLÆRLING | BUNDEBYGG AS | 2007-2009

Svenneprøve bestått med karakteren «Meget Godt»

BYGGFAG/TØMRERLINJA | VESTBY VIDEREGÅENDE SKOLE | 2005-2007

ALLMENN FAGLIG LINJE | OPPEGÅRD VIDEREGÅENDE SKOLE | 2003-2005

Kurs

KURS I KOMMUNALE SØKNADSPROSESSER | HOLTE AS | 2012

KURS I UAVHENGIG KONTROLL | EBA | 2012

Erfaring

PROSJEKTLEDER | BONUM AS | 2012 - PÅGÅENDE

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

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

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

TØMRER | BUNDEBYGG AS | 2007-2012

Arbeider på følgende prosjekter:

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

9.5.3 Tømrermester Hrolfur Ingolfsson – Ansvarlig for tømrerarbeider

Hrolfur Ingolfsson

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

Sammendrag

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

Utdanning

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

- Tømrerlinje

MESTERUTDANNING | DESEMBER 2011 | TEKNISK YRKESKOLE REYKJAVIK, ISLAND

- Tømrermester

Erfaring

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

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

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

Erfaring

PROSJEKTLEDER | BONUM AS | 2012 -

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

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

2011, selvst. næringsdrivende Norge.

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

2010, selvst. næringsdrivende Norge.

- Nybygg enebolig i tre, Kråkstad
- Diverse prosjekter

2009, selvst. næringsdrivende Norge/Island.

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

2005-2008, selvst. næringsdrivende Island

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

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

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

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

9.6 Forsikringsbevis

Forsikringsbevis

CODAN
FORSIKRING

Bonum AS
Gjerdrums vei 12
0484 OSLO

Kundennummer: 1020336
Organisasjonsnummer: 997150203
Polise ID: 440126133
Forsikringsperiode: 01.01.2015 - 31.12.2015

Utskriftsdato: 22.01.2015

Entreprenøransvar

Bonum AS

Bedriftsansvar

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

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

Produktansvar

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

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

Årlig premie		62 490
Periodepremie		62 490

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

Tilleggsopplysninger:

Renovering av bolig innvendig. Badetrom og øvrig.

Ved to skadefrie sammenhengende forsikringsår trekkes det ikke egenandel ved første skade etter denne perioden. For neste skade trekkes egenandel kr 10.000,-. For etterfølgende skader trekkes egenandel i henhold til tabell.

Hår sikrede hatt to skader eller mer de siste to år, eller ikke kan dokumentere to års skadehistorikk skriftlig, blir egenandelen;

Ved 1. skade – kr 50.000,- i tillegg 10 % av det overstigende skadebeløp

Ved 2. skade – kr 100.000,- i tillegg 15 % av det overstigende skadebeløp

codanforsikring.no

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

9.7 Godkjent lærebedrift – Murerfaget



9.8 Miljøstyringssystem og sertifisering

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



SERTIFIKAT BONUM AS

Gjerdrums vei 12, 0484 OSLO

Virksomheten oppfylter følgende krav:

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

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

Sertifiseringen er utført av


Jan Bjerk

Sertifiser, på vegne av Oslo - Bydel Nordre Aker

Sertifikatnummer.: 6255

Ustedt: 18.06.2014. Sertifikatet er gyldig til: 18.06.2017

Kontrollert av Stiftelsen Miljøfyrtårn.Js



9.8.1 Om miljøstyringssystemet

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

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

Sertifikatet er anerkjent av myndighetene ved offentlige innkjøp.

9.10 Seriøsitet i Byggebransjen

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



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



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25

Selskapsnummer: 5258 Selskapsnavn: AS TØYENBYGG II

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Sofienberggata 54B
0563 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kamilla Jæger

Oppdragsnummer:

Telefon: 976 64 473
E-post: kamilla.jeger@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre