Magnus Bergs gate 3C, 0266 OSLO



PROPR.NO

Selger
Jens P Lilleng Hansen
40466806

Prisantydning
6 590 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 301 Gnr. 212 Bnr. 609 Snr. 22

Frogner - Luftig og velholdt 3-roms toppleilighet med hems og sydvestvendt takterrasse. Utbyggingspotensiale.

PRISANTYDNING
kr 6 590 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 46 763 kr

TOTALPRIS
kr 6 636 763 kr

FELLESKOST/MND
kr 3 431 kr

PRIMÆRROM (P-ROM)
61kvm

BRUTTOAREAL (BTA)
67kvm

BRUKSAREAL (BRA)
61kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
5

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
975kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1905



Velkommen til Magnus Bergs gate 3C



Luftig entré med inntil 4 meter takhøyde



Luftig entré med inntil 4 meter takhøyde





Luftig entré med inntil 4 meter takhøyde







Store vindusflater ut til takterrasse



Solrik sydvestvendt balkong



Solrik sydvestvendt balkong



Solrik sydvestvendt balkong



Romslig stue med naturlig lys fra takvinduer



Romslig stue med naturlig lys fra takvinduer





Spisestue med god plass til middagsgjester



Spisestue med god plass til middagsgjester



Kjøkken fra HTH med integrerte hvitevarer fra Miele



Kjøkken fra HTH med integrerte hvitevarer fra Miele



Kjøkken med god skapplass



Hovedsoverom med plassbygd garderobeinnredning



Hovedsoverom med plassbygd garderobeinnredning





Hovedsoverom med plassbygd garderobeinnredning



Soverom 2/Hjemmekontor



Soverom 2/Hjemmekontor



Hems med plass til overnattingsgjester



Lyst bad med baderomsinnredning fra Ballingsløv og opplegg for vaskemaskin.



Lyst bad med baderomsinnredning fra Ballingsløv og opplegg for vaskemaskin.



Lyst bad med WC fra Villeroy & Boch og regnfalssdusj fra Tapwell



Lyst bad med WC fra Villeroy & Boch og regnfalssdusj fra Tapwell



Plantegning



Alternativ plantegning ved arealutvidelse. Se salgsoppgave for ytterligere informasjon



Kjellerbod på ca. 11 kvm. gir god plass til lagring.



Bakgård



Fasade



Vineria Ventidue i umiddelbar nærhet



Frognerparken er en kort spasertur fra boligen



Frognerparken er en kort spasertur fra boligen

Beliggenhet

Eiendommen ligger på beste Frogner, på hjørnet av Magnus Bergs gate og Gimleveien med inngang i Gimleveien. Området er populært, urbant og fasjonabelt, med kort vei til Bygdøy allé, Frognerparken, Aker Brygge og Tjuvholmen. Området har et rikt utvalg av restauranter, kafeer og butikker. Bebyggelsen på Frogner er preget av store byvillaer og fornemme bygårder fra 1800-tallet.

Om boligen

Velkommen til visning!
Magnus Bergs gate 3 C er en luftig og velholdt 3-roms toppleilighet med hems og solrik takterrasse. Leiligheten ble påkostet i 2015, med blant annet nye gulvfliser på bad, ny baderomsinnredning fra Ballingsløv (modell LessMore), og regnfallsdusj fra Tapwell. Videre ble det lagt ny enstavs parkett fra Boen i stue/kjøkken/entré i 2019, samt installert nytt kjøle- og fryseskap i 2019.

Leiligheten har en gjennomgående stil, takhøyde på opptil 4 meter. Store vinduer, takvinduer og terrassedører sørger for rikelig med naturlig lys. Hemsen har stigeadkomst fra entreen, og er perfekt for overnattingsgjester.

Leiligheten har en solrik sydvestvedt takterrasse på ca. 8 kvm.

Leiligheten består av en stor stue i åpen løsning med kjøkken. Stuen har en innfelt biopeis, og kjøkkenet har innredning fra HTH med integrerte hvitevarer fra Miele. Videre finner du et delikat bad med Ballingsløv innredning fra 2015, regnfallsdusj og opplegg for vaskemaskin. Videre finner du to gode soverom - hvor hovedsoverommet har plassbygd garderobeinnredning.

Leiligheten ligger i et hyggelig sameie, der bygningene fra rundt 1900 er plassert rundt en pent opparbeidet bakgård. Leiligheten ble først etablert i 1985, men ble rehabilitert i 2008. Fra leiligheten er det utgang til en herlig, sydvestvendt takterrasse med gode solforhold hele dagen.

Høydepunkter

- Luftig 3-roms loftsleilighet.
- Rehabilitert i 2008.
- Sydvestvendt takterrasse på ca. 8 kvm.
- Innbydende entré med stige til hems.
- Enstavs parkett fra Boen i stue/kjøkken/entré i 2019
- Stor, åpen stue med innfelt biopeis.
- HTH-kjøkken med integrerte hvitevarer fra Miele.
- Kjøleskap fra 2019
- Delikat baderom med regnfallsdusj.
- Det er opplegg for vaskemaskin på bad.
- To soverom, ett med plassbygd garderobeinnredning.
- Plass for seng og lagring på hemsen.
- Disponibel kjellerbod på ca. 11 kvm.
- Gode vindusflater og takhøyde til 4 m.
- Hvitmalte bjelker og takvinduer i flere rom.
- Felles bakgård med beplantning.
- Utbyggingspotensiale (se salgsoppgave)

Omkostninger

6 590 000 kr (Prisantydning)
46 763 kr (Andel av fellesgjeld)
---
6 636 763 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
585 kr (Tinglysingsgebyr skjøte)
585 kr (Tinglysingsgebyr pantedokument)
165 900 kr (Dokumentavgift)

172 kr (Pantattest)
7 400 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))

---

174 642 kr (Omkostninger totalt)

---

6 811 405 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

585 kr (Tinglysingsgebyr sikringsobligasjon)
5 995 kr (Eierskiftegebyr)

Solgt "som den er"

Boligen selges som den er, jfr. Avhendingslovens § 3-9. I forhold til mangler er det kun Avhendingsloven § 3-7 "manglende opplysninger om boligen" og § 3-8 "uriktige opplysninger om boligen" som kan påberopes, med mindre boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut i fra kjøpesum og forhold ellers, jfr. Avhendingslovens § 3-9.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Det økonomiske oppgjøret mellom partene og alle formaliteter forbundet med dette håndteres av Sem & Johnsen Oppgjør AS.

Norsk takst

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med - verditakst

Magnus Bergs gate 3 C, 0266 OSLO

Gnr 212: Bnr 609 (snr: 22)
0301 OSLO KOMMUNE
Loftsleilighet



SERTIFISERT TAKSTMANN
Marius Haraldsen
Telefon: 926 16 016
E-post: marius@haraldsentakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Haraldsen Taksering AS
Pilestredet 79 A , 0354 OSLO
Telefon: 926 16 016
Organisasjonsnr: 926 861 735

HARALDSEN TAKSERING

Dato befaring: 17.06.2021
Utskriftsdato: 18.06.2021
Oppdragsnr: 2356
Referansenr: ea2962e

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

Haraldsen Taksering AS
Pilestredet 79 A , 0354 OSLO
Telefon: 926 16 016

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten.Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/81c4089b-fb95-453e-b3cc-ae106b0f5a1b

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER
Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN
Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler. Eventuelt angitt låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi.

OM TAKSERINGSFORETAK
Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN
Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING
Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR
Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggtekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:
- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN
NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.
I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:
- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Haraldsen Taksering AS
Pilestredet 79 A , 0354 OSLO
Telefon: 926 16 016

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Oppdraget omfatter tilstandsrapport av leilighet.

Befaring er utført på nivå 1 uten utvendige forhold (visuellkontroll, samt med enkle målinger som fuktapparat).
Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som han heller ikke kunne oppdaget under befaring. Reguleringsbestemmelser for området er ikke gjennomgått, og taksten hensyntar således ikke forhold/ opplysninger som finnes her. Befaringen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk. Møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på. Det er ikke innhentet ytterligere dokumentasjon enn det som var tilgjengelig på befaring og sendt fra megler. Det er ikke kontrollert om boligen/eiendommen er i strid med plan- og bygningsloven. Skjulte rør og dokumentasjon er ikke vurdert. El-anlegg er kun visuelt besiktiget, dette er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Det er ikke målt skjevheter på gulv, kun enkelt kontrollert. Det er vanlig med noe skjevhet i eldre boliger.

Haraldsen Taksering AS
Pilestredet 79 A , 0354 OSLO
Telefon: 926 16 016

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Konklusjon tilstand

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at alder anses også som et symptom. Dette vil si: har en bygningsdel ikke synlige skader/mangler/feil, men er av den alder som er normal forventet levetid, kan bygningsdelen få tilstandsgrad 2. Gjelder også under hvert punkt.

Boligen innehar gode kvaliteter, normalt velholdt med stedvis bruksslitasje. Påregnelig med noe oppgraderinger. Planløsningen er praktisk og arealeffektiv hvor det finnes mulighet for kjøp av loftsareal vis a vis. Opplysninger er gitt av selger og ikke undersøkt videre. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

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

Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Det er sammenlignet med priser i området samt lagt vekt på boligens standard og kvaliteter. Dette sammen med beliggenhet utgjør boligens verdi.

Markedsverdi (Normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked. Størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for lån over lengre tid.

Markedsverdi (normal salgsverdi)	**Kr.**	**6 700 000**
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	**Kr.**	**5 700 000**

OSLO, 18.06.2021

Marius Haraldsen
Takstkonsulent/MNTF
Telefon: 926 16 016

Haraldsen Taksering AS
Pilestredet 79 A , 0354 OSLO
Telefon: 926 16 016

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Jens Petter Lilleng Hansen
Takstmann:	Marius Haraldsen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 17.06.2021. - Marius Haraldsen. Takstkonsulent/MNTF. Tlf. 926 16 016 - Jens Petter Lilleng Hansen. Selger.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Loftsleilighet
Om tomten:	Opparbeidet bakgård med asfalterte veier, heller og generell beplantning.
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.
Tilknytning avløp:	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.
Andre forhold:	Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 212 Bnr: 609 Seksjon: 22
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	975 m² Arealkilde: Tidligere annonse
Hjemmelshaver:	Jens P Lilleng Hansen & Karoline Femtehjell Olsen
Adresse:	Magnus Bergs gate 3 C, 0266 OSLO

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	17.06.2021	Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført.			

Kommentar egenerklæring

Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.

Egenerklæring er ikke fremlagt, rapporten bygger på visuelle observasjoner på befaringen.

Haraldsen Taksering AS
Pilestredet 79 A , 0354 OSLO
Telefon: 926 16 016

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata	
Byggeår:	1905
Anvendelse:	Bolig

Arealer

	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
Leilighet 5. Etasje	67	61	61		Deler av takhøyde er under 1,90M som ikke er målbart etter Norsk Standard. Hems over bad på cirka 5 kvm. Takhøyde under 190M. Hovedregel: Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling. Det pressiseres her at definisjonen av rommet i rapporten ikke kan betraktes som en godkjenning av rommet etter Plan og bygningsloven.
Felles kjeller					Disponibell kjellerbod på cirka 11 kvm. Merket nummer 22.
Sum bygning:	67	61	61	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

BTA (bruttoareal) er skjønnsmessig vurdert av takstmann, ut i fra antatt tykkelse på nabo-/yttervegger. Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist.

Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P-arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som P-rom eller som S-rom. Uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene. Arealer er oppgitt som cirkatall. Leilighetens utforming gjør det vanskelig å måle nøyaktig og avvik kan forekomme.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Leilighet 5. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, 2 soverom	
Felles kjeller		

Haraldsen Taksering AS
Pilestredet 79 A , 0354 OSLO
Telefon: 926 16 016

Konstruksjoner

Leilighet

Bygning generelt - Leilighet

Bygning, generelt - Leilighet 5. Etasje	
Beskrivelse:	Klassisk bygård fundamentert til antatte faste masser. Konstruksjoner i tre / murverk samt etasjeskillere av tre. Yttervegger utvendig pusset og malt samt med trekninger mot gate. Takkonstruksjon av tre, trolig tekket med takstein. Taket er ikke besiktiget av takstkonsulenten. En brukt eiendom kan ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasje, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre eiendommen er, desto flere av slike forhold må en kjøper forvente. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og normal slitasje er ikke kommentert. Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert, og tekniske anlegg og installasjoner, funksjoner på ovner, piper og ildsteder / fyringsanlegg mv. er ikke kontrollert av takstmann.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke satt tilstandsgrad ettersom dette er en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/ laget. Ovenstående tekst er til orientering.

Vinduer og dører - Leilighet

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer - Leilighet 5. Etasje		
Beskrivelse:	Vinduer med 2-lags glass, rammer og karm i treverk. Velux loftsvinduer. Alder fra 1985 antas.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2. Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.	TG: 2

Ytterdører og porter - Leilighet 5. Etasje		
Beskrivelse:	Inngangsdør i brann- og lydklassifisering. Balkongdør med glass, ramme og karm i treverk. Alder fra 1985.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke registrert avvik utenom normal slitasje. Tilstandsgraden er angitt på bakgrunn av alder samt registreringer.	TG: 2

Innvendige dører - Leilighet 5. Etasje		
Beskrivelse:	Hvite, profilerte dørblader i trekarm.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normalt bruk observert på dører og karmer. Dør til bad subber litt mot karm (TG2). Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.	TG: 1

Terrasse, balkonger, trapper ol - Leilighet

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Balkonger, terrasser ol. - Leilighet 5. Etasje	
Beskrivelse:	Terrasse på cirka 8m², adkomst fra stue. Flislagt dekke med sluk. Markise og belysning.
Tilstandsvurdering:	Ikke vurdert da dette er en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Sprekk i diverse fliser.

Piper og ildsteder - Leilighet

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v. - Leilighet 5. Etasje	
Beskrivelse:	Biopeis i stuen. Boligen har pipeløp.
Tilstandsvurdering:	Tilstand på piper og fyringsanlegg må utføres av godkjent personell og er derfor ikke vurdert av takstkonsulenten.

Kjøkken - Leilighet

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning - Leilighet 5. Etasje		
Beskrivelse:	HTH Kjøkkeninnredning fra 2008 ifølge tidligere annonse. Utførelse med hvite glatte fronter, benkeplate i tre med underlimt kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone. Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kjøkkenet fremstår pent med normal slitasje etter bruk. Ingen tegn til lekkasjer fra røranlegget på befaring. Dette er ingen garanti for at slikt ikke kan foreligge. Kun visuelt besiktiget. Noen merker i benkeplate (TG2). Tilstandsgraden er angitt på bakgrunn av alder samt registreringer. Tilstand på hvitevarer er ikke vurdert. Til orientering: - Kjøkkeninnredninger 20-60 år. - Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid 15 år. - Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år. Kilde: Byggforsk byggedetalj 700.300 (levetider for kjøkkeninstallasjoner i boliger)	TG: 1

Innvendige overflater - Leilighet

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Overflater på innvendige gulv - Leilighet 5. Etasje		
Beskrivelse:	Innvendige gulvoverflater er belagt med 1-stavs parkett i boligen (ikke hems). Fliser på baderom.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflater fremstår i all hovedsak hele med normal slitasje. Stedvis sterkere slitasje som blant annet soverom. Isolert sett TG2. Enkelte små merker eller riper er normalt i en brukt bolig. Badegulv vurderes under punkt bad. Det blir kontrollert for retningsavvik i utvalgte rom, og det ble registrert enkelte skjevheter. Dette ansees som normalt i et bygg med denne alderen.	TG: 1

Overflater på innvendige vegger - Leilighet 5. Etasje		
Beskrivelse:	Innvendige vegger i malte flater. Flislagte vegger på baderom.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normale registreringer. Kontroll med visuell observasjon.	TG: 1

Overflater på innvendig himling - Leilighet 5. Etasje		
Beskrivelse:	Overflater i himling er utført med malte flater, baderommet har i tillegg innfelte spotter i himlingen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje på overflate. Visuell observasjon. Ingen merknader utover dette.	TG: 1

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Leilighet

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

VVS-installasjoner, generelt - Leilighet 5. Etasje	
Beskrivelse:	Synlig røranlegg bestående av følgende: Avløpsrør: Plast. Vanntilførsel: Rør i rør med fordelerskap på bad. Varmtvannsberedere: Bereder er ikke besiktiget.
Tilstandsvurdering:	Det er sett etter lekkasjer fra synlige rør og avløp, ingen tegn til dette på befaring. Ingen garanti gis for at slikt ikke kan forekomme. Generelt anbefales det montering av Waterguard i rom uten sluk. Det er ikke satt tilstandsgrad på dette punkt, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Anbefalt brukstid for skjøtesystemer 50 år. Det samme for kobberrør. Teknisk levetid på de fleste innvendige rør er 25-100 år. For stålrør 15-30 år.

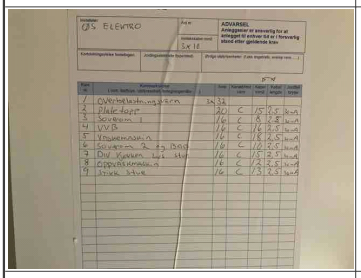
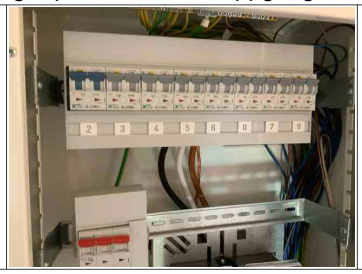
Varme, generelt - Leilighet 5. Etasje		
Beskrivelse:	Boligen har elektrisk oppvarming. Baderom med varmekabler i gulvet.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utstyret er ikke testet men det antas å fungere tilfredsstillende da ingen forhold som er kjente tilsier annet.	TG: 1

Brannslokking, generelt - Leilighet 5. Etasje		
Beskrivelse:	Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilfredsstillende sikring. Takstkonsulenten tar ikke ansvar for om utstyret er i funksjonell tilstand, dette er en enkel visuell observasjon.	TG: 1

Luftbehandling, generelt - Leilighet 5. Etasje		
Beskrivelse:	Avtrekk fra kjøkken med ventilator, baderom med ventil og spalte i dørbladet.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke gjort konkrete målinger av luftutskiftinger etc, men anlegget antas å fungere tilfredsstillende. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.	TG: 1

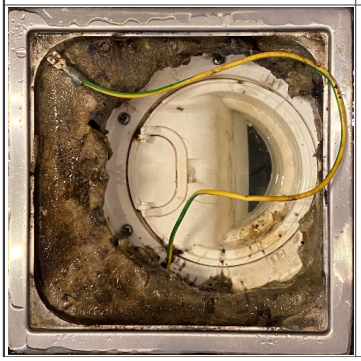
Elektriske anlegg - Leilighet

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt - Leilighet 5. Etasje	
Beskrivelse:	Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles oppgang.
	
Tilstandsvurdering:	Ikke vurdert, da dette faller utenfor takstkonsulentens område i forhold til fagkompetanse. Det anbefales El-takst av godkjent foretak ved tvil om funksjonalitet og tilstand på anlegget.

Diverse utstyr - Leilighet

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Innredning og garnityr for våtrom - Leilighet 5. Etasje	
Beskrivelse:	Flislagt baderom med gulvvarme. Alder fra 2008 ifølge tidligere annonse. Badet inneholder dusjhjørne med innfeldbar dør i glass (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap fra 2015 ifølge annonsen fra tidligere, ett-greps blandebatteri, speilskap på vegg, belysning med spotter og opplegg for vaskemaskin.
	

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er sett etter lekkasjer fra utstyr og synlige vannrør og det ble ikke observert noe av dette på befaringen. Det ble rutinemessig gjort søk med fuktindikator på vegger uten unormale verdier. Fall til sluk: Registrert fall rundt sluk. Membran: Plastsluk med klemring. Alder fra 2008 legges til grunn. Flis/ Fuger: Normal bruksslitasje, sprekk i dusjsone og under wc. Denne er uforandret siden innflytting, ifølge selger. Det settes isolert sett TG2. Lekkasje fra armatur/ rør: Nei. Dokumentasjon: Nei. Dren under wc: Nei. Det anbefales dren under sisterne for å avdekke en evt lekkasje. Innredning: Svelleskade på siden av servantskap. Isolert sett TG2. Dette er en vurdering som er basert på visuelle observasjoner med enkle målinger. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende membran er 20 - 40 år. Etter en helhetlig visuell vurdering settes TG1.	TG: 1

Beregninger

Teknisk verdi bygninger				
Leilighet				
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 000 000		
Sum teknisk verdi – Leilighet			**Kr.**	**5 000 000**
Sum teknisk verdi bygninger			**Kr.**	**5 000 000**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes boligselgerforsikring eller ikke.
Dersom det skal tegnes boligselgerforsikring må siste side også fylles ut av både megler og selger.

SALGSOBJEKT

- ☐ Enebolig
- ☐ Hytte/Fritidsbolig
- ☐ To/Flermannsbolig
- ☐ Andelsleilighet
- ☐ Tomt
- ☐ Rekkehus
- ☑ Selveierleilighet

Det må foreligge Tilstandsrapport Bolig (TB) i følgende tilfeller:
- Alle typer frittliggende eneboliger med eget gnr./bnr. og evt. snr. og evt. fnr. (også rekkehus, tomannsbolig, og fritidseiendom) ved:
- Salg for dødsbo og andre tilfeller der selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen/ubebodd av selger siste 12 mnd.
- Oppgjørs-/honoraroppdrag
- Salg av kombinasjonseiendommer.

Det er aldri krav til TB ved salg av leiligheter (andel, aksje og selveier).
Dersom TB ikke foreligger etter kravene i vilkårene pkt. 5.1, kan Protector Forsikring ASA nedsette ansvaret, jf. FAL §4-8.
Tilstandsrapport skal ikke være eldre enn 6 måneder. Ved avvik kan selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL 4-8.

Gnr.	Bnr.	Snr. / Andelsnr. / Aksjenr.	Festenr./Leilnr.	Org.nr Andel./Aksje.
212	609	22	H0501	

Adresse: Magnus Bergs gate 3C
Postnr.: 0266
Sted: OSLO
Kommune: 301

Byggeår	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.?	Hvis NEI: Krav til BSR/TB på objekter med eget gnr./bnr. og evt. fnr. og evt. snr. (også rekkehus/tomannsbolig, og fritidseiendom)
	07.06.2018	3 år	Ja	

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring)
Gjensidige Forsikring ASA

Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råtedekning? ☐ Ja ☑ Nei ☐ Vet ikke

Polise-/avtalenr.: 76572382

☐ Ved dødsbo/ved fullmakt, kryss her

Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares, men egenerklæringen skal foreligge. **NB! Krav til BSR/TB på objekter med eget gnr./bnr. og evt. fnr. og evt. snr. (også rekkehus/tomannsbolig, og fritidseiendom).**

Hjemmelshavers navn:

SELGER (1)

Etternavn	Fornavn
Hansen	Jens P Lilleng

Tlf.privat	Mobil	E-post

Ny adresse	Postnr.	Sted

SELGER (2)

Etternavn	Fornavn

Tlf.privat	Mobil	E-post

Ny adresse	Postnr.	Sted

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier (hjemmelshaver), bes grunnen oppgitt

INITIALER KJØPER (V/OPPGJØRSOPPDRAG): _____

SPØRSMÅL OM EIENDOMMEN

Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, feil eller lekkasje ved sluk, membran/tettesjikt eller andre steder?

☑ Ja ☐ Nei Redegjør for dette: Sprekk i vegglflis ved dusj og ved toalett. Ikke observert videre følgesskader, det har vært slik siden vi flyttet inn.

1.1. Kjenner du til om det er utført arbeid eller oppussing på bad/våtrom siste 10 år?

☑ Ja ☐ Nei Redegjør for dette: Nye gulvfliser, ny baderomsinnredning, samt ny dusj i 2015.

1.2. Er arbeidet utført av faglært?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer: Arbeidene ble utført av tidligere eier. Det antas at det er utført av faglært, men det vet jeg ikke med sikkerhet.

1.3. Foreligger det dokumentasjon på disse arbeidene?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer: Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidene meg bekjent.

1.4. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer: Det vet jeg ikke.

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

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer:

3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer:

3.1. Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer:

3.2. Er arbeidet utført av faglært?

☐ Ja ☐ Nei Kommentarer:

3.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

☐ Ja ☐ Nei Kommentarer:

4. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer: Kjenner ikke til dette spesifikt. Bygården er fra 1905, skjevheter og setninger er ikke unormalt i eldre bygårder.

5. Kjenner du til om det er/har vært skadedyr i boligen, f. eks. rotter, mus, maur og lignende?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer:

6. Kjenner du til om det er/har vært, insekter som f.eks pelsbille eller skjeggkre (herunder perlekre, sølvkre eller tilsvarende) i boligen/sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer:

7. Kjenner du til om det er/har værtsopp, også svertesopp, råteskader eller fukt i boligen?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer:

8. Kjenner du til om det er/har vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

8.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse / garasje / tak / fasade siste 10 år?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer Det var en brann i bygården i 2014. I den forbindelse ble det gjort omfattende arbeider på tak og fasade i regi av Gjensidige Forsikring. Dette var før vår eiertid, så vi kjenner ikke detaljene i arbeidene som ble gjort i regi av sameiet og forsikringsselskapet.

8.2. Er arbeidet utført av faglært?

☐ Ja ☐ Nei Kommentarer

8.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

☐ Ja ☐ Nei Kommentarer

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget, f.eks. gjentagende sikringsbrudd, svimerker, varmgang eller lignende?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

9.1. Kjenner du til om det er utført kontroll på el-anlegg fra offentlig myndighet, Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller evt. andre tilsvarende kontrollinstanser?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

9.2. Kjenner du til om elektriske arbeider/elektrisk anlegg i boligen er utført av en godkjent elektroinstallatør?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

9.3. Kjenner du til om arbeider er utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller ufaglærte?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

9.4. Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av el-anlegget?

☐ Ja ☑ Nei ☐ Deler Kommentarer

10. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

10.1. Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp siste 10 år?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

10.2. Er arbeidet utført av faglært?

☐ Ja ☐ Nei Kommentarer

10.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

☐ Ja ☐ Nei Kommentarer

11. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, offentlig vedtak eller uoffisielle rettigheter/forpliktelser/varsler/tvister som kan medføre endring i bruk av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, og/eller forslag til dette?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

12. Kjenner du til om det er foretatt endringer i boligen som avviker fra de opprinnelige plantegningene, f.eks. innredet kjeller, loft, bod, tilbygg/påbygg e.l.?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

12.1. Er dette godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke Kommentarer

13. Kjenner du til pålegg/heftelser/krav fra f.eks. kommunen eller andre offentlige instanser vedrørende eiendommen, f.eks. oljetank, sentralfyr, septiktank, avløp e.l.?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

14. Selges eiendommen med utleiemulighet, leilighet, e.l.?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

14.1. Er enheten godkjent for varig opphold?

☐ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke Kommentarer

15. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

16. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter / tilstandsvurderinger / boligsalgsrapporter utarbeidet de siste 5 år?

☑ Ja ☐ Nei Type rapport og dato Det er utarbeidet tilstandsrapport v/ Haraldsen Takst 17.06.2021.

17. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer Ikke meg bekjent

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

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

19. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie / økte fellesutgifter?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

20. Er det andre forhold ved eiendommen som er relevant for kjøper? (De øvrige svarene er ikke uttømmende for å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper eller selskap)

Det oppsto vannlekkasje fra balkongdør og inn i stuen i februar 2019. Dette oppsto som følge av mye snø etterfulgt av kraftig styrtregn. Sluk på balkong greide ikke å ta unna vannmengdene, dette førte til at vannstanden gikk over terskel og inn på parkett i stuen. Det ble foretatt tørking, og lagt ny parkett.

ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)

Meglers oppdragsnummer

141933

Firma

Propr.no

Avdeling

propr.no

Ansvarlig megler/eiendomsmeglerfullmektig

Jens P Lilleng Hansen (selger som privatperson)

TEGNING AV BOLIGSELGERFORSIKRING

TIL KJØPER:

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10, gjerne også sammen med en bygningskyndig. Konferer med selger eller eiendomsmegler dersom noen av opplysningene i egenerklæringsskjemaet er uklare, eller dersom det er ønskelig med ytterligere informasjon eller utlevering av rapporter som nevnt i pkt. 16.

TIL SELGER:

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke helt eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf. vilkår for boligselgerforsikring punkt 9 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt boligselgerforsikringstilbud.
Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6 - seks måneder **fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt, og eventuelle endringer må påføres. Prisen ved ny signeringsdato legges til grunn. TB skal fornyes etter 6 mndr. fra rapportdato. Dette er selgers ansvar.**

☐ **Ja, jeg tegner herved boligselgerforsikring**, og bekrefter å ha mottatt og lest vilkårene av 1. januar 2020 og produktark om boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Dersom det er mer enn 12 måneder fra tidspunktet for budaksept til avtalt overtakelse, trer forsikringen først i kraft på overtakelsesdagen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen først i kraft ved overtagelse. Forsikringen er ugyldig dersom den er tegnet i strid med vilkårene, jf. pkt. 6 og 7 i vilkårene.

☐ **Jeg bekrefter** at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet, til leietaker, til personer som bor eller har bodd på eiendommen, ektefeller, slektning i opp- eller nedadstigende linje, søsken eller andre som tilhører eller har tilhørt husstanden, eller for øvrig i strid med vilkårenes pkt. 7.

☐ **Jeg er kjent med** at dersom TB ikke foreligger etter kravene i vilkårene, pkt. 6.1, kan Selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL § 4-8.

☐ **Jeg er innforstått med** at Protector Forsikring ASA i det tilfellet det er tegnet boligselgerforsikring vil innhente dokumentasjon fra eiendomssalget og ta kontakt med alle nødvendige parter ved en eventuell reklamasjonssak. Formålet med innhentingen er å kunne vurdere dekning ifht forsikringsavtalens vilkår. Vi vil oppbevare disse opplysningene til formålet med behandlingen opphører.

☑ **Nei, jeg tegner ikke boligselgerforsikring**, men jeg bekrefter at megler har tilbudt meg å tegne det.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring dersom det er avkrysset for «annet» på salgsobjekttype. Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedadgående linje, søsken, mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen, eller andre som tilhører eller har tilhørt husstanden, eller når salget skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Dette skjema kan kun benyttes ved salg formidlet gjennom megler/advokat som har avtale med Protector Forsikring ASA.

Signert med

bankID

Signert av: Hansen, Jens P Lilleng 18.06 2021 16:52

NB! Ved oppgjørsoppdrag skal også kjøper signere egenerklæringsskjema: _____

Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringsselskapet. Sist endret: 01.01.2020

Tegningsdato: 14.06.2021

Informasjon fra forretningsfører

Selger av Magnus Bergs gate 3C, 0266 OSLO har hentet inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig.

Vår dato.: 11. juni 2021
Vårt oppdragsnr.: E20210873
Vår ref.: 450/22/THVS
Deres ref.: Karoline Gjersvik

Propr AS
Fornebuveien 38
1366 LYSAKER

E- post: karoline@propr.no
Tlf./Mobil:

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV SEKSJON I EIERSEKSJONSSAMEIE

EIERSEKSJONSSAMEIE:	**Magnus Bergsgate 3/5 sameie**
SEKSJONSNUMMER:	**22**
EIER(E):	**Jens Petter Lilleng Hansen**
	Karoline Femtehjell Olsen

Evt. godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret, se boligopplysningene.
Likningsverdi siste år oppgis av likningskontoret.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum for boligen.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egne giroblanketter. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers giro/KID-kode. Betalinger gjort med selgers giroer vil bli registrert som innbetalinger fra selger og vil normalt bli refundert denne.

Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden om vi ikke får annen skriftlig instruks.

NB: Hvis kjøper(e) ikke skal bebo leiligheten, ber vi om å få opplyst hvor vi skal sende blanketter for felleskostnader. Vi må også få opplyst ny adresse til selger, samt navn på vedkommende som skal bebo leiligheten.

Boligopplysninger: p.t.	Kr 3 960	(kr 3 168 + mva.	kr 792)
Eierskiftegebyr	Kr 5 995	(kr 4 796 + mva.	kr 1 199)

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierskifte først kan noteres når eierskiftegebyr er betalt.

Ved betaling av ovennevnte gebyrer bes vedlagte faktura med kid benyttes. Dersom det betales på annen måte bes fakturanummer og referansenummer benyttet.

Gebyrkonto: 1503 16 87486. Betalinger uten KID medfører lengre saksbehandlingstid.

Med vennlig hilsen
OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Thu Vo Settem
Saksbehandler

Vedlegg:
Giro
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

Til megler

For å kunne betjene deres kunder på best mulig måte, ber vi om at det snarest mulig etter salg sendes en eierskiftemelding med følgende informasjon:

1. Omsetning
   - ☐ Boligselskapets navn
   - ☐ Enhetsnummer / andelsnummer / seksjonsnummer
   - ☐ Deres ref
   - ☐ Vår ref
   - ☐ Kjøpesum uten fellesgjeld
   - ☐ Planlagt overtagelsesdato
   - ☐ Akseptdato
   - ☐ Garasjer, p-plasser eller andre avtaler som skal avsluttes eller overføres til kjøper (husk oppsigelse til styret)

2. Styregodkjenning og forkjøpsrett
   - ☐ Forkjøpsrett skal utlyses
   - ☐ Forkjøpsrett er tidligutlyst og skal avklares
   - ☐ Omsetningen faller inn under unntaksbestemmelser
   - ☐ Kjøper skal kun styregodkjennes
   - ☐ Styret skal kun informeres

3. Kontaktinformasjon kjøper / medkjøper
   - ☐ Navn
   - ☐ Fødselsnummer
   - ☐ Adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post
   - ☐ Dersom kjøper ikke skal bebo boligen, må dette angis

4. Kontaktinformasjon selger / medeier
   - ☐ Navn
   - ☐ Ny adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

5. Oppgjørsansvarlig
   - ☐ Navn på oppgjørsansvarlig
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

6. Annet
   - ☐ Vi ber om at selger minnes på å avslutte evt avtalegiro eller fast trekk.
   - ☐ Kjøper bør anmodes om å sette navn på sin nye postkasse umiddelbart.

Vennligst send eierskiftemelding kun én gang, til firmapost@obf.no, i post eller på faks 22 12 23 50.

Vennlig hilsen
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Kundesenteret

Boligopplysninger:

Magnus Bergsgate 3/5 sameie		**Vår ref.:**	450/22	**Fødselsdato eier:**	07.03.1993
Magnus Bergs Gate 3		**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	17.09.1990
0266 OSLO		**Eiere:**	Jens Petter Lilleng Hansen, Karoline Femtehjell Olsen		
Organisasjonsnr:	976 751 027	**Seksjonsnr:**	22		

1: Fellesutgifter

Tot. innev. måned: **3 431**

Fellesutgifter:	Renter og avdrag	802
	FELLESKOSTNADER	2 629

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	46 763	Gjeld siste årsoppg.:	51 585
Klient ajourf. lån:	1 561 350	Klient gj. s. årsoppg.:	1 722 343

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987172447, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 11.06.2021: 4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 65

Saldo per 11.06.2021: 1 561 351

Andel av saldo: 46 764

Første termin/første avdrag: 15.09.2017 (siste termin 15.10.2026)

Ingen særfordelte lån: Fellesgjelden er flytende fordelt på hele arealet i boligselskapet. Ved arealutvidelser vil forholdet mellom felleskostnader, renter og avdrag forskyves for samtlige andeler/seksjoner.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Heidi Strandvoll
Adresse:	Magnus Bergs gate 3
Postnr/-sted:	0266 OSLO
E-post:	N/A

5: Restanse fellesutgifter pr. 11.06.2021

Utestående saldo: **0**

Fellesutgifter:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2020

		Gjeld:	51 585	Andre inntekter:	660
Annen formue:	14 134	Utgifter:	2 336		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	22	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	212/609 - seksjon:22
Bygningstype:	Lavblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	76572382

Forsikringsskade meldes OBF

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr:

Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei	BOA	85
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering		

Magnus Bergsgate 3/5 sameie	**Vår ref.:**	450/22	**Fødselsdato eier:**	07.03.1993
Magnus Bergs Gate 3	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	17.09.1990
0266 OSLO	**Eiere:**	Jens Petter Lilleng Hansen, Karoline Femtehjell Olsen		

Organisasjonsnr: 976 751 027

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	000	P-rom	85

Fasiliteter:

Vaktmestertjenester leveres av Coor Eiendomsdrift AS. Vaktmester er Viggo Bjørge.
Renholdstjenester gjennomføres av Bøttebaletten AS.

Alle postkasseskilt skal være like. Postkasseskilt bestilles av seksjoneier hos Stansefabrikken Fredrikstad AS, tlf. 69 35 82 00 / epost: bsa@stansefabrikken.no. Klistrelapper etc. skal kun være midlertidige i påvente av nye skilt.

Ringeklokkeskilt bestilles hos Data-Call AS, tlf. 67 58 99 00 / epost: firmapost@datacall.no

KABEL-TV OG BREDBÅND
Sameiet har kollektiv avtale med GET for leveranse av Kabel-TV- og bredbåndstjenester.

Nøkler til hovedinngang/kjeller levers av Myhre Lås og Mekaniske Verksted i Nittedal. Dette bestilles ved styret.

Den enkelte seksjonseier må sørge for ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller husbrannslange.

Det ble på ekstraordinært årsmøte 23.09.2019 vedtatt at husleien skal øke med 30 % fom 01.01.2020

Det følger ikke loftsbod med denne enheten. Enheten har 1 bod i kjeller. Ref. GF 2009, CT

Det er vedtatt på xo årsmøte 23.09.2019 at styret får mandat til å forhandle pris og selge areal til seksjonseier av seksjon 22. Pris og avtale foreligger ikke pr 24.09.2019. Se protokoll for mer info.

Telia er leverandør av TV og bredbåndstjenester. Tlf 924 05 050 / www.telia.no

Vaktmesterfirma er OBOS Eiendomsdrift AS: obos@obos.no, 22865500,

Annen informasjon:

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET

Magnus Bergs gate 3/5

Vedtatt i sameiermøte

den 23.09.2019

i medhold av lov om eierseksjoner

1. januar 1998

1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Boligsameiet har forretningskontor hos Oslo og Omegn Boligforvaltning (OBF) i Sandakervein 64, 0484 Oslo, Sameiet består av 20 bolig- seksjoner og 2 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 26.04.1985 Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierenes fellesinteresser og administrasjonen av enhver art. gnr.212 bnr.22

2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseiere får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet/nærings- lokale som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

3 FELLESUTGIFTER (HUSLEIE)

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene (se vedlagte fordeling per 01.09.2019). De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier.

For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikrings boks. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesareal, herunder anlegg og utstyr, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Seksjoner som har takterrasser har ansvar for å sikre at terrassen til enhver tid er fri for sne, is og vann. Særlig skal sluk og avløpsledninger som går ned fra terrasse kontrolleres av seksjonseier og holdes rene og funksjonelle til enhver tid

5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøte vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

6 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for registrering.

7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og minimum tre andre medlemmer. Styret velges av årsmøte for 2 år.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner rett til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøte for vedtak om tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgifter.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er tilstede og begge er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltakere, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i felles skap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

9 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 31. juli. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

10 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Styrets reguskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
4. Velge styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen,

11 MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.

Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

12 OM ÅRSMØTET

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er nevnt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseier har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet. Protokollen skal gjøres/holdes tilgjengelig for seksjonseier.

13 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets (statsautorisert eller registrert) revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

14 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, og gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

15 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen jfr. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes korter enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

16 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27

17 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser og endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg, påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

18 STØYENDE INNRETNINGER I BAKGÅRD

Det er ikke tillatt å etablere støyende innretninger i bakgård som medfører støy, ulempe eller er til sjenanse for øvrige seksjonseiere. Som støyende innretning anses i denne sammenheng som eksempel varmepumpe og airconditionanlegg som medfører støy i bakgården.

19 FORBUD MOT RØYKING

Det er forbud mot bruk av åpen flamme, ild, og røyking i bakgård og i fellesareal samt i umiddelbar nærhet til fellesareal grunnet fare for brann og den sjenanse det medfører for øvrige seksjonseiere.

Gassgrill er tillatt så lenge bruken utøves på en måte som ikke er til ulempe eller sjenanse for øvrige seksjonseiere.

20 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

21 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende personlig eller økonomisk særinteresse i.

22 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtekter strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 1. januar 2018.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET MAGNUS BERGS GATE 3/5

1. ANSVARSFORHOLD

Sameier plikter å følge husordensreglene for Sameiet Magnus Bergs gate 3/5. Sameier er ansvarlig for at disse blir overholdt av husstandsmedlemmene og andre som gis adgang til leiligheten, herunder fremleiere. Enhver beboer plikter å vise hensyn overfor naboer. Omgåelser kan meldes til styret.

2. FREMLEIE

Fremleie er tillatt.
Sameier plikter å sørge for at fremleiebeboer er gjort kjent med husordensreglene samt skaffe godkjente navneskilt til postkasse og ringeklokke. Adressat kan fås styret/forretningsfører.

3. GRØNTANLEGG OG BAKGÅRD

Vern om plener og beplantning.
Sameiere plikter å delta i vedlikehold av bakgård, inngangspartier og grøntanlegg. Det henstilles til sameiere å rydde opp etter seg, frasetting av søppel, byggematerialer etc. må ikke skje over lengre tid. I hht. Generalforsamlingsvedtak av 25/5/94 vil sameiere som ikke deltar i to fastsatte dugnader i pret bli belastet med kr 200,- pr. dugnad. Alle oppfordres til å ta ansvar for anleggene våre og holde det pent rundt oss.

4. TRAPPER

Inntil videre sørger for vask og renhold av trapper og trapperomsvinduer. I trappeoppgangene og på trappevegger må det ikke plasseres gjenstander av noen art, med unntak for dekorasjon foran og på egen inngangsdør, samt evt,. barnevogner.

5. VINDUER OG DØRER

Hovedinngangsdører, dører ned til kjelleren og utgangsdør fra kjeller skal alltid holdes låst. Evt. feil på låser må rapporteres til styret og /eller vaktmester snarest. Vær spesielt oppmerksom i forbindelse med ferie/høytidsdager. Trapperomvinduer skal som regel holdes lukket. Stormkroken skal alltid være på når et vindu er åpent.

6. KJELLER OG LOFT

I korridorene og rom som benyttes av beboerne i fellesskap, må det ikke plasseres gjenstander av noen art. sykler, sportsutstyr og barnevogner som ikke er i jevnlig bruk må bare settes i egne boder. Lys i kjelleren skal alltid være slukket når ingen befinner seg der.
Etter brannvesenets instruks er det forbudt å lagre aviser og annet avfallspapir i kjellerganger og på loft. I tilfelle av brann vil skaden ikke bli dekket av forsikringen når det er lagret papir i gangene.

7. SØPPEL

Søppel skal ikke under noen omstendighet plasseres i trappegangene eller foran inngangspartiene. Husk at deres baktrapp ofte er en annens hovedtrapp.
Søppel som ikke blir lagt opp i kontainerne blir ikke fjernet av renholdsverket.
Vedkommende som setter fra seg søppel må selv påse at dette puttes opp i kontainerne etter tømming, eller fjerne det på annen måte.
Byggmateriale m.m. må sameier selv sørge for å få kjørt bort, dette tas ikke med av renholdsverket.

8. HUSDYRHOLD

Det er tillatt å holde husdyr.
Vi henstiller til at den enkelte sørger for at husdyret ikke generer sine omgivelser.

9. BAD, VANNKLOSETT, KRANER, VANNLEDNINGER

Vedlikehold er sameiers ansvar. Enhver mangel som sameier ikke selv bør utbedre, må straks repareres av autorisert håndverker. Konferer evt. med vaktmester.
Sameier er økonomisk ansvarlig for skader som er oppstått i egen leilighet og eventuelle følgeskader i naboleilighet når disse skyldes mangelfullt vedlikehold. I den kalde årstid må alle rom holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vannet i ledningene ikke fryser.

10. HÅNDSVERKSARBEIDER

Omfattende oppussingsarbeider bør foregå på dagtid, og det henstilles til alle sameiere å ta hensyn ved kveldsarbeid. Snekkerarbeid, banking, boring o.l. i leilighetene bør finne sted i tiden 08:00-22:00 på hverdager, og fra kl. 11:00 på søndager og helligdager.

Skader som skyldes ulovlig og /eller ufagmessig inngrep på bygning eller innredninger medfører økonomisk ansvar for sameier.

11. VEGGDYR, KAKELAKKER O.L.

Merker sameier at det er veggdyr, kakelakker o.l. i leiligheten, er vedkommende forpliktet til straks å si fra til styret.
Sameiets styre skal uhindret ha adgang til å foreta inspeksjon i enkelte eller samtlige leiligheter for å kunne fastslå om der er veggdyr eller annet utøy. Blir det påvist veggdyr eller annet utøy i leiligheten, plikter sameier straks, og for egen regning, å foreta det nødvendige for å få leiligheten rengjort.

12. REGLER OM RO I LEILIGHETEN

Det skal være ro i leiligheten mellom kl 23:00 til kl 06:00 på hverdager. I helgen henstilles det til å ta normalt hensyn. Vær varsom med å åpne vinduer ved høy lyd i leiligheten. Det er ikke meningen å bremse en god fest, men send gjerne varsel på forhånd.

HVORFOR HUSORDENSREGLER?

Når vi bor et sameie bor vi tettere på hverandre enn om hver av oss hadde sitt eget hus. Det krever mer fleksibilitet hos hver enkelt av oss, og vi må i utpreget grad ta hensyn til hverandre. Det er en klar betingelse for at vi skal kunne fungere som gode naboer.

I et sameie er vi alle likeverdige. Et sameie er imidlertid ikke mer et idealsamfunn der alt ordner seg av selv enn samfunnet som omgir oss. I likhet med samfunnet forøvrig må vi ha visse leveregler, visse påminnelser, uttrykt i form av husordensregler.

Husordensreglenes bestemmelser kan regnes som sameiets interne "trafikkregler". Det er ikke mulig å få med alle forhold, så her må vi vurdere utfra hovedintensjonen – selv om det enkelte tilfelle ikke eksakt er uttrykt i husordensreglene.
Med andre ord: Bruk sunn fornuft.

Hensikten med husordensregler er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot å sikre ro, trivsel og trygghet samt godt naboskap. Hver enkelt av beboerne må derfor bruke sin bolig, fellesrommene og utearealene på en slik måte at det ikke med rimelighet kan sies at bruken generer andre. Eieren av leiligheten er ansvarlig for at husordensreglene også blir overholdt av de øvrige i husstanden og av andre som gis adgang til leiligheten.

Husordensreglene er foreløpige, og eventuelle forslag om endringer av husordensreglenes bestemmelser samt endelig vedtak vil bli fattet av generalforsamlingen.

Med vennlig hilsen
Styret i Sameiet Magnus Bergs gate 3/5

Årsmelding 2020 for Magnus Bergsgate 3/5 sameie

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Silje Hauland
Styremedlem, Åse Klæboe Booth
Styremedlem, Ilda Verena Jeon
Styremedlem, Hans-Arne L`orange
Styremedlem, Therese Gule

Styret har bestått av 4 kvinner og 1 mann.

Styret kan treffes på telefon 99 29 86 24 eller på e-post: silje.hauland@hotmail.no.

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Magnus Bergsgate 3/5 sameie

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 976 751 027, ligger i bydel Frogner i Oslo og har adresse: Magnus Bergs gate 3

Sameiet består av 23 seksjoner.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser, og forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, samt ved nyansettelser.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Eiendomsdrift AS. Kontaktperson: Wiggo Bjørge

Vaktmestersentralen/portneren ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, daglig drift og løpende vedlikehold.

Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med Bøtteballetten AS Rengjøringen

skjer hver uke i oppganger og annet fellesareal.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet har avtale med Telia som leverer kabel-tv- og bredbånds-tjenester. For øvrig informasjon se: www.telia.no

Nøkler, skilt

Den enkelte eier besørger for postkasse- og ringeklokkeskilt. Klistrelapper etc skal kun

være midlertidige i påvente av levering av nye skilt. Det gjelder også for leietakere ved fremleie av hele eller deler av leiligheten. Postkasse skilt kan bestilles hos Skiltservice AS, på www.skiltservice.com, varenr. 10100. Skilt til ringeklokke kan bestilles samme sted, varenr. 40200

Nøkler til hovedinnganger / kjeller leveres av Myhre Lås og Mekanisk Verksted i Nittedal. Nøkler sendes i post i oppkrav for hver bestilling og betales direkte av den enkelte Sameier.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn skal eier av bolig sørge for at boligen er utstyrt med minst en godkjent røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dører er lukket. Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Som manuelt slokkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Styret oppfordrer alle til å montere komfyrvakt på kjøkkenet. Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe og montere og kontrollere utstyret. Styret er ansvarlig innen fellesområder.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Magnus Bergsgate 3/5 sameie, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i Sameiet:

- Styret har fortatt to vernerunder i løpet av siste år
- Den ene vernerunden ble foretatt i samarbeid med Siemens som gjorde en sjekk av brannvarslingsanlegg og førte tilsyn i alle leiligheter for kontroll av brannvernutstyr og brannvarsling.

Forsikring

Eiendommen til Magnus Bergsgate 3/5 sameie er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 76572382.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller direkte til Gjensidige Forsikring ASA.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2020

Det ble i 2020 gjennomført ovedragelse av 2 seksjoner.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

Det har vært foretatt en rekke omfattende vedlikeholds prosjekter gjennom de siste årene. Etter en brann i Sameiet, har man dekket kostnadene for en rekke ekstra prosjekter knyttet til oppbygging av gården. I hovedsak kan nevnes:

· Varmekabler i nedløpsrør fra balkonger i 5 etasje

· Drenering og mot kjeller i Magnus Bergsgate

· Rehabilitering av avløpsrør mot «huset» i bakgård.

· Rehabilitering av vannrør (Rør i rør) samt nye stoppekraner for leiligheter i oppgang A

· Nye avløpsrør for oppgang A

· Utbedringer / ny oppbygging av 2 terrasser i 5 etasje (som ikke var berørt av brannen)

· Oppgradering av inntaks strøm med økt kapasitet.

· Skiftning av defekte gulvbjelker i A0502 til metall og fjerning av noe soppdannelse etter lekkasjer.

· Full rehabilitering av piper med nye feieluker i kjeller

· Forsterkende avtrekksvifte på piper i oppgang A (2 stk) og oppgang C

Utover dette medførte brannen at vi fikk:

· Nytt tak etter TEK 10 standard

· Full utskifting av blikk-tak over arker i 5. etasje

· Full rehabilitering av alle fasader mot gater

· Full oppussing av oppgang A

· Full rehabilitering av strømforsyning til alle leiligheter i oppgang A

· Nytt og oppgradert brannvarslings anlegg med nye sensorer i hver leilighet

· Oppgradering av alt utvendig og innvendig lys i oppgang A

· Nye brannsikre dører i 5 leiligheter i oppgang A

· Brann «gardiner» montert på leiligheter i oppgang A inn mot bakgård

Videre har de fleste benyttet anledningen til å skifte vinduer til 3 lags isolerglass på egen regning.

Det har vært foretatt makeskift på alle gamle gangtoaletter i oppgang C samt at leiligheter A0502 og B0501 har overtatt loftsbod arealer og inkludert disse i leilighetene i forbindelse med oppbyggingen.

Det var en prosess for å løse problematikk rundt avløp fra oppgang D («Huset»). Tidligere beboere førte sak i Tingretten mot eiere fra 2014/1. Saken er løst med installasjon av en kloakkpumpe som kobler avløp på sameiets ordinære avløpssystem.

Styrets arbeid i 2020

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 3 møter og behandlet 0 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

* Oppfølging økonomien. Gjennom 2020 har man vært svært forsiktige og tilbakeholdne med alle utgifter, og har nå opparbeidet noe kapital til nødvendig oppgradering og vedlikehold.

* Utarbeidelse av vedlikeholdsplan

* Fornyelse ny avtale om TV/internett for Sameiet

* Utredning/forundersøkelser heisprosjekt

* Undersøkelser oppgradering portal

* Avslutte utbedring vannlekkasjer A 0502/A 0402

* Det ble ikke avholdt felles dugnad i 2020

Kostnadsutvikling 2021

Generelt:
Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 263 115,-

Driften er ikke basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

14.05.2021

Godkjent elektronisk av styret i Magnus Bergsgate 3/5 sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsregnskap 2020 - Resultat

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 374 552	1 546 380	1 374 553	1 374 553
Sum		**1 374 552**	**1 546 380**	**1 374 553**	**1 374 553**
Sum		**1 374 552**	**1 546 380**	**1 374 553**	**1 374 553**
Forretningsførsel og revisjon	2	65 681	63 883	65 900	66 550
Lønn og honorarer	3	44 040	0	37 500	45 640
Vedlikehold	4	55 202	241 043	200 000	185 000
Eksterne tjenester	5	114 471	96 921	105 000	115 000
Kabel-tv og bredbånd		111 528	108 233	112 000	130 000
Forsikring		216 575	173 285	180 500	180 000
Kommunale avgifter		226 930	216 251	227 500	240 000
Brensel og strøm		37 961	74 880	70 000	55 000
Andre driftsutgifter	6	22 075	39 269	46 500	32 000
Tap på krav		0	560	0	0
Sum		**894 463**	**1 014 325**	**1 044 900**	**1 049 190**
Driftsresultat		**480 088**	**532 055**	**329 653**	**325 363**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	1 463	1 696	0	0
Rentekostnad	8	78 023	92 515	87 177	62 248
Andre finansposter	9	20 571	18 430	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-55 989**	**-72 389**	**-87 177**	**-62 248**
Årsresultat	**10**	**424 099**	**459 666**	**242 476**	**263 115**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-246 061	-234 577	-242 192	-259 123
Endring i disponible midler	**10**	**178 038**	**225 089**	**284**	**3 992**

Årsregnskap 2020 - Balanse

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	30 302
Andre leierestanser		0	32
Til gode av forretningsfører		-784	0
Forskuddsbetalte kostnader	12	50 246	18 369
Andre fordringer		3 920	3 919
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		432 444	338 955
Sum omløpsmidler		**485 826**	**391 577**
SUM EIENDELER		**485 826**	**391 577**

Årsregnskap 2020 - Balanse

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-1 677 629	-2 137 295
Årets resultat	10	424 099	459 666
Sum egenkapital	**13**	**-1 253 530**	**-1 677 629**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	11	1 668 258	1 914 319
Sum langsiktig gjeld		**1 668 258**	**1 914 319**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		11 708	9 037
Leverandørgjeld		42 377	117 834
Påløpne renter		3 099	4 323
Annen kortsiktig gjeld		13 914	23 693
Sum kortsiktig gjeld		**71 098**	**154 887**
Sum gjeld		**1 739 356**	**2 069 206**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**485 826**	**391 577**

Oslo 31.12.20
Styret i Magnus Bergsgate 3/5 sameie

Sted:_____, dato:_____

Silje Hauland Styreleder	Ilda Verena Jeon Styremedlem	Therese Gule Styremedlem
Hans-Arne L`orange Styremedlem	Åse Klæboe Booth Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
3600 Inntekter felleskostnader	1 045 176	803 988	1 045 184	1 053 182
3607 Renter og avdrag	329 376	319 392	329 369	321 371
3630 Dugnadsbidrag	0	3 000	0	0
3631 Ekstraordinær innkreving felleskostnader	0	420 000	0	0
Sum	**1 374 552**	**1 546 380**	**1 374 553**	**1 374 553**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Revisjonshonorar	5 375	5 125	5 500	5 650
Forretningsførerhonorar	58 956	57 408	59 000	59 500
Annen regnskapsførsel	1 350	1 350	1 400	1 400
Sum	**65 681**	**63 883**	**65 900**	**66 550**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Styrehonorar	40 000	0	37 500	40 000
Arbeidsgiveravgift	4 040	0	0	5 640
Sum	**44 040**	**0**	**37 500**	**45 640**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen / årsmøtet. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2019 - 2020.
Sameiet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6602 Vedlikehold tak	0	34 325	0	0
6605 Vedlikehold dører	0	115	0	0
6606 Vedlikehold oppganger	0	17 078	0	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	0	112 683	0	0
6608 Vedlikehold el-anlegg	7 105	9 131	0	0
6609 Vedlikehold belysning	4 517	0	0	0
6612 Vedlikehold port/portrom	0	2 760	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	0	28 604	200 000	185 000
6617 Vedlikehold uteområder	4 748	4 478	0	0
6626 Vedlikehold ventilasjon	2 650	0	0	0
6630 Egenandel forsikringsskader	0	12 000	0	0
6632 Brannsikring	13 296	0	0	0
6641 Kontroll skadedyr	9 267	5 290	0	0
6642 Kontroll sopp / skade	13 620	0	0	0
6677 Vedlikehold brannsikring	0	14 578	0	0
Sum	**55 202**	**241 043**	**200 000**	**185 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6715 Fakturerte tjenester	0	1 500	0	0
6760 Vaktmestertjenester	55 380	26 280	40 000	60 000
6761 Renholdstjenester	57 826	51 240	55 000	50 000
6762 Snørydding, salt og sand	0	0	5 000	0
6763 Ekstra renovasjon	1 265	17 900	5 000	5 000
Sum	**114 471**	**96 921**	**105 000**	**115 000**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6811 Skjema ligningsoppgaver	8 600	7 380	7 500	9 000
6825 Kopiering	0	352	0	0
6940 Porto	1 558	2 804	3 000	3 000
7440 Kontingent HL	1 490	0	0	0
7720 Møtekostnader	4 863	9 893	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	3 245	3 394	0	0
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	1 700	0	0	0
7782 Andre bomiljøkostnader	0	387	0	0
7790 Andre driftskostnader	140	4 313	25 000	20 000
7792 Lyspærer/-rør og sikringer	478	10 408	0	0
7793 Malervarer	0	339	0	0
7794 Drift brannvarslingsanlegg	0	0	11 000	0
Sum	**22 075**	**39 269**	**46 500**	**32 000**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
8050 Renteinntekt driftskonto	664	988	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	799	708	0	0
Sum	**1 463**	**1 696**	**0**	**0**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
8144 Renter gjeldsbrevlån	78 023	92 128	87 177	62 248
8159 Andre rentekostnader	0	387	0	0
Sum	**78 023**	**92 515**	**87 177**	**62 248**

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
8090 Andre finansinntekter	20 571	18 430	0	0
Sum	**20 571**	**18 430**	**0**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler pr 01.01	**236 690**	**11 601**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	424 099	459 666
Avdrag langsiktig lån	-246 061	-234 577
B. Årets endring i disponible midler	**178 038**	**225 089**
C. Disponible midler 31.12	**414 728**	**236 690**

Note 11 - Lån

Kreditor:	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**83987172447**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	4.00 %
Beregnet innfridd:	15.10.2026
Opprinnelig lånebeløp:	2 453 000
Lånesaldo 01.01:	1 914 319
Avdrag i perioden:	246 061
Lånesaldo 31.12:	**1 668 258**
Saldo 5 år frem i tid:	262 727

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987172447	3	95 816	287 448
	3	90 526	271 578
	1	88 762	88 762
	4	77 593	310 372
	1	72 891	72 891
	4	68 776	275 104
	1	67 600	67 600
	1	63 486	63 486
	1	62 898	62 898
	1	51 729	51 729
	1	49 965	49 965
	1	47 026	47 026
	1	19 398	19 398

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
1730 Forskuddsbetalte kostnader	21 000	18 369
1742 Forskuddsbetalt forsikring	29 246	0
Sum	**50 246**	**18 369**

Note 13 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld grunnet låneopptak. Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Resultat og balanse med noter for Magnus Bergsgate 3/5 sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Magnus Bergsgate 3/5 sameie

Styreleder	Silje Hauland (sign.)	26.05.2021
Styremedlem	Ilda Verena Jeon (sign.)	24.05.2021
Styremedlem	Åse Klæboe Booth (sign.)	19.05.2021
Styremedlem	Therese Gule (sign.)	26.05.2021
Styremedlem	Hans-Arne L`orange (sign.)	20.05.2021

Fullstendighetserklæring for 2020 Magnus Bergsgate 3/5 sameie

Til Hedmark Revisjonsbyrå AS

UTTALELSE FRA LEDELSEN

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Magnus Bergsgate 3/5 sameie for året som ble avsluttet den 31. desember 2020, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

1. Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk inkludert fremleggelse av all relevant informasjon.
2. Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor ledelsen eller ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll- systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
3. Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer, som hvis de ikke blir fulgt, kunne medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for selskapet. Det er gitt opplysninger om mulig lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
4. Vi erkjenner vårt ansvar for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som ledelsen kjenner til. Vi kjenner ikke til at det foreligger vesentlige mangler eller feilinformasjon. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanke om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet og som involverer ledelsen.
5. Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv.
6. Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
7. Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
8. Selskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er bokført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelser, herunder eiendomsforhold, til disse eiendeler ut over det som fremgår av årsregnskapet.
9. Det foreligger ikke forpliktelser, både faktiske og mulige, som ikke er bokført eller opplyst om i note.
10. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
11. Selskapet er ikke involvert i eller må påregne og bli involvert som part i rettvister av økonomisk betydning som ikke fremgår av årsregnskapet.
12. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
13. Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnsapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo,

Silje Hauland

Fullstendighetserklæring Hedemark mellom Magnus Bergsgate 3/5 sameie og Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Magnus Bergsgate 3/5 sameie

Styreleder	Silje Hauland (sign.)	26.05.2021

For Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

	Sondre Knudsen Røstgård (sign.)	26.05.2021

Protokoll fra ordinært årsmøte i Magnus Bergsgate 3/5 Sameie

Møtedato 7. juni.2021
Møtetidspunkt 17.00
Møtested Digitalt på Zoom

Tilstede var 16 seksjonseiere og 3 representert med fullmakt, til sammen 19 stemmeberettigede. Ytterligere en seksjonseier ankom under behandlingen av dagsorden punkt 5D

Fra forretningsfører møtte Sondre Knudsen Røstgård

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått Sondre Knudsen Røstgård

Vedtak **Han ble valgt**

B Opptak av navnefortegnelse

Det ble foreslått å anse møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter som bevis for hvilke seksjonseiere som var tilstede

Vedtak **Godkjent**

C Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen

Som referent ble foreslått Sondre Knudsen Røstgård. Til å underskrive protokollen ble foreslått Heidi Strandvoll og Åse Klæboe Booth

Vedtak **De foreslåtte ble valgt**

D Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn og godkjenning av dagsorden

Det ble foreslått å godkjenne den måte årsmøtet var kalt inn på, og erklære møtet for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble foreslått godkjent

Vedtak **Godkjent**

2. Årsberetning for 2020

Styrets årsberetning ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak **Godkjent**

3. Årsregnskap for 2020 sammen med revisjonsberetning og budsjett for 2021

A Årsregnskap

Sameiets årsregnskap ble gjennomgått og foreslått godkjent

Vedtak **Godkjent**

B Disponering av årets resultat

Årets overskudd ble foreslått benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

Vedtak **Godkjent**

C Revisjonsberetning

Revisjonsberetningen ble referert og foreslått tatt til etterretning

Vedtak **Godkjent**

D Budsjett for 2021

Budsjettet ble gjennomgått og foreslått tatt til orientering

Vedtak **Godkjent**

4. Godtgjørelser

A Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 40 000,-

Vedtak **Godkjent**

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 09.06.2021

5. Forslag

A Forslag fra styret om at vedlikeholdsplanen for Sameiet vedtas og at styret får fullmakt til å tilpasse vedlikeholdet i henhold til prioriteringer i planen, sammenholdt med årlig budsjett.

Vedtak **Enstemmig vedtatt**

B Forslag fra styret om utredning og installasjon av heis. Alternativt fremmes forslag om utredning av heis i oppgang A.

Vedtak **Forslaget falt mot 6 stemmer**

C Forslag fra Åse Booth med flere om at videre planlegging og oppføring av balkong kan gjennomføres.

Protokolltillegg Forslaget er et forsalg om videre utreding. Forslag om oppføring, intern kostnadsfordeling og vedtektsfesting av vedlikeholdsansvar blir fremlagt årsmøtet i senere forslag.

Vedtak **Vedtatt mot 3 stemmer**

D Forslag fra Hans Arne L´Orange med flere om oppgradering av portal.

Vedtak **Enstemmig vedtatt**

E Forslag fra Stig Heggertvedt om oppsett av gjerde på plen i Magnus Bergs gate.

Vedtak **Enstemmig vedtatt**

F Forslag fra Jens Petter Lilleng Hansen om salg av og utbyggingsrett på loft i oppgang C, 5. etasje.

Protokolltillegg: Forslag 5F og 5G er motstridende og ble derfor behandlet samlet og votert over satt opp mot hverandre. Begge forslagene krever 2/3-flertall for å bli vedtatt.

Vedtak

Forslag 5F	**-**	**14 stemmer**
Forslag 5G	**-**	**1 stemme**
Ikke salg	**-**	**5 stemmer**

Forslag 5F ble vedtatt mot 6 stemmer.

G Forslag fra Therese Gule om salg av loftsareal på felles loft for gnr. 212 bnr 608 snr 21.

Vedtak **Forlaget ble votert over samlet med forslag 5F. Forslagstiller ga sin tilslutning til at påfølgende votering over forslaget ikke var nødvendig. Forslaget falt mot 1 stemme.**

6. Valg av tillitsvalgte

A **Som styreleder for 2 år ble foreslått:**
Heidi Strandvoll
Vedtak **Hun ble valgt**

B **Som styremedlem for 2 år ble foreslått:**
Knut Fredrik Hveding, Gina Hauge, Therese Gule og Haakon Larsen

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 09.06.2021

Vedtak **De foreslåtte ble valgt**

C Som varamedlemmer for 1 år ble foreslått:
Erlend Halvorsen og Åse Klæboe Booth
Vedtak **De foreslåtte ble valgt**

Etter valgene på årsmøtet fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Heidi Strandvoll	for 2 år
Styremedlem:	Knut Fredrik Hveding	for 2 år
Styremedlem:	Gina Hauge	for 2 år
Styremedlem:	Therese Gule	for 2 år
Styremedlem:	Haakon Larsen	for 2 år
Varamedlem:	Erlend Halvorsen	for 1 år
Varamedlem:	Åse Klæboe Booth	for 1 år

7. Opplesning av protokoll

Protokollen ble referert, og det ordinære årsmøtet hevet kl. 20.34

_____	_____	_____
Sondre Knudsen Røstgård	Heidi Strandvoll	Åse Klæboe Booth
Møteleder	Protokollvitne	Protokollvitne

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 09.06.2021

Årsregnskap 2020 - Resultat

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 374 552	1 546 380	1 374 553	1 374 553
Sum		**1 374 552**	**1 546 380**	**1 374 553**	**1 374 553**
Sum		**1 374 552**	**1 546 380**	**1 374 553**	**1 374 553**
Forretningsførsel og revisjon	2	65 681	63 883	65 900	66 550
Lønn og honorarer	3	44 040	0	37 500	45 640
Vedlikehold	4	55 202	241 043	200 000	185 000
Eksterne tjenester	5	114 471	96 921	105 000	115 000
Kabel-tv og bredbånd		111 528	108 233	112 000	130 000
Forsikring		216 575	173 285	180 500	180 000
Kommunale avgifter		226 930	216 251	227 500	240 000
Brensel og strøm		37 961	74 880	70 000	55 000
Andre driftsutgifter	6	22 075	39 269	46 500	32 000
Tap på krav		0	560	0	0
Sum		**894 463**	**1 014 325**	**1 044 900**	**1 049 190**
Driftsresultat		**480 088**	**532 055**	**329 653**	**325 363**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	1 463	1 696	0	0
Rentekostnad	8	78 023	92 515	87 177	62 248
Andre finansposter	9	20 571	18 430	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-55 989**	**-72 389**	**-87 177**	**-62 248**
Årsresultat	**10**	**424 099**	**459 666**	**242 476**	**263 115**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-246 061	-234 577	-242 192	-259 123
Endring i disponible midler	**10**	**178 038**	**225 089**	**284**	**3 992**

Årsregnskap 2020 - Balanse

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	30 302
Andre leierestanser		0	32
Til gode av forretningsfører		-784	0
Forskuddsbetalte kostnader	12	50 246	18 369
Andre fordringer		3 920	3 919
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		432 444	338 955
Sum omløpsmidler		**485 826**	**391 577**
SUM EIENDELER		**485 826**	**391 577**

Årsregnskap 2020 - Balanse

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-1 677 629	-2 137 295
Årets resultat	10	424 099	459 666
Sum egenkapital	**13**	**-1 253 530**	**-1 677 629**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	11	1 668 258	1 914 319
Sum langsiktig gjeld		**1 668 258**	**1 914 319**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		11 708	9 037
Leverandørgjeld		42 377	117 834
Påløpne renter		3 099	4 323
Annen kortsiktig gjeld		13 914	23 693
Sum kortsiktig gjeld		**71 098**	**154 887**
Sum gjeld		**1 739 356**	**2 069 206**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**485 826**	**391 577**

Oslo 31.12.20
Styret i Magnus Bergsgate 3/5 sameie

Sted:_____, dato:_____

Silje Hauland Styreleder	Ilda Verena Jeon Styremedlem	Therese Gule Styremedlem
Hans-Arne L`orange Styremedlem	Åse Klæboe Booth Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
3600 Inntekter felleskostnader	1 045 176	803 988	1 045 184	1 053 182
3607 Renter og avdrag	329 376	319 392	329 369	321 371
3630 Dugnadsbidrag	0	3 000	0	0
3631 Ekstraordinær innkreving felleskostnader	0	420 000	0	0
Sum	**1 374 552**	**1 546 380**	**1 374 553**	**1 374 553**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Revisjonshonorar	5 375	5 125	5 500	5 650
Forretningsførerhonorar	58 956	57 408	59 000	59 500
Annen regnskapsførsel	1 350	1 350	1 400	1 400
Sum	**65 681**	**63 883**	**65 900**	**66 550**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Styrehonorar	40 000	0	37 500	40 000
Arbeidsgiveravgift	4 040	0	0	5 640
Sum	**44 040**	**0**	**37 500**	**45 640**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen / årsmøtet. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2019 - 2020.
Sameiet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6602 Vedlikehold tak	0	34 325	0	0
6605 Vedlikehold dører	0	115	0	0
6606 Vedlikehold oppganger	0	17 078	0	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	0	112 683	0	0
6608 Vedlikehold el-anlegg	7 105	9 131	0	0
6609 Vedlikehold belysning	4 517	0	0	0
6612 Vedlikehold port/portrom	0	2 760	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	0	28 604	200 000	185 000
6617 Vedlikehold uteområder	4 748	4 478	0	0
6626 Vedlikehold ventilasjon	2 650	0	0	0
6630 Egenandel forsikringsskader	0	12 000	0	0
6632 Brannsikring	13 296	0	0	0
6641 Kontroll skadedyr	9 267	5 290	0	0
6642 Kontroll sopp / skade	13 620	0	0	0
6677 Vedlikehold brannsikring	0	14 578	0	0
Sum	**55 202**	**241 043**	**200 000**	**185 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6715 Fakturerte tjenester	0	1 500	0	0
6760 Vaktmestertjenester	55 380	26 280	40 000	60 000
6761 Renholdstjenester	57 826	51 240	55 000	50 000
6762 Snørydding, salt og sand	0	0	5 000	0
6763 Ekstra renovasjon	1 265	17 900	5 000	5 000
Sum	**114 471**	**96 921**	**105 000**	**115 000**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6811 Skjema ligningsoppgaver	8 600	7 380	7 500	9 000
6825 Kopiering	0	352	0	0
6940 Porto	1 558	2 804	3 000	3 000
7440 Kontingent HL	1 490	0	0	0
7720 Møtekostnader	4 863	9 893	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	3 245	3 394	0	0
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	1 700	0	0	0
7782 Andre bomiljøkostnader	0	387	0	0
7790 Andre driftskostnader	140	4 313	25 000	20 000
7792 Lyspærer/-rør og sikringer	478	10 408	0	0
7793 Malervarer	0	339	0	0
7794 Drift brannvarslingsanlegg	0	0	11 000	0
Sum	**22 075**	**39 269**	**46 500**	**32 000**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
8050 Renteinntekt driftskonto	664	988	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	799	708	0	0
Sum	**1 463**	**1 696**	**0**	**0**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
8144 Renter gjeldsbrevlån	78 023	92 128	87 177	62 248
8159 Andre rentekostnader	0	387	0	0
Sum	**78 023**	**92 515**	**87 177**	**62 248**

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
8090 Andre finansinntekter	20 571	18 430	0	0
Sum	**20 571**	**18 430**	**0**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler pr 01.01	**236 690**	**11 601**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	424 099	459 666
Avdrag langsiktig lån	-246 061	-234 577
B. Årets endring i disponible midler	**178 038**	**225 089**
C. Disponible midler 31.12	**414 728**	**236 690**

Note 11 - Lån

Kreditor:	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**83987172447**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	4.00 %
Beregnet innfridd:	15.10.2026
Opprinnelig lånebeløp:	2 453 000
Lånesaldo 01.01:	1 914 319
Avdrag i perioden:	246 061
Lånesaldo 31.12:	**1 668 258**
Saldo 5 år frem i tid:	262 727

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987172447	3	95 816	287 448
	3	90 526	271 578
	1	88 762	88 762
	4	77 593	310 372
	1	72 891	72 891
	4	68 776	275 104
	1	67 600	67 600
	1	63 486	63 486
	1	62 898	62 898
	1	51 729	51 729
	1	49 965	49 965
	1	47 026	47 026
	1	19 398	19 398

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
1730 Forskuddsbetalte kostnader	21 000	18 369
1742 Forskuddsbetalt forsikring	29 246	0
Sum	**50 246**	**18 369**

Note 13 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld grunnet låneopptak. Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Resultat og balanse med noter for Magnus Bergsgate 3/5 sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Magnus Bergsgate 3/5 sameie

Styreleder	Silje Hauland (sign.)	26.05.2021
Styremedlem	Ilda Verena Jeon (sign.)	24.05.2021
Styremedlem	Åse Klæboe Booth (sign.)	19.05.2021
Styremedlem	Therese Gule (sign.)	26.05.2021
Styremedlem	Hans-Arne L`orange (sign.)	20.05.2021

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Magnus Bergs gate 3C, 0266 OSLO har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 212, Bruksnummer 609, Seksjonsnummer 22 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	14.06.2021 kl. 09.41
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	14.06.2021 kl. 09.41

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2018/876775-1/200 12.06.2018 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 5 950 000
Omsetningstype: Fritt salg
HANSEN JENS PETTER LILLENG
FØDT: 07.03.1993 IDEELL: 1/2
OLSEN KAROLINE FEMTEHJELL
FØDT: 17.09.1990 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1898/903202-1/105 23.04.1898 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 609

1953/308320-1/105 09.11.1953 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 609

1985/23440-3/105 26.04.1985 **ERKLÆRING/AVTALE**
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 20,000
MED PRIORITET
ETTER 90% AV DEN TIL ENHVER TID GJELDENDE LÅNETAKST
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/876799-1/200 12.06.2018 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 5 930 000
Panthaver: STOREBRAND BANK ASA
ORG.NR: 953 299 216

GRUNNDATA

1985/23440-2/105 26.04.1985 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 22
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 0/1

1986/81536-2/105 11.12.1986 **RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL**
Endring av Formål/sameiebrøk:
SNR: 22
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 85/2819
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 22 SEKSJONER

2010/216183-2/200 23.03.2010 **RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL**
Endring av Formål/sameiebrøk:
SNR: 22
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 85/2838

2013/793977-1/200 19.09.2013 **RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL**
Endring av Formål/sameiebrøk:
SNR: 22
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 85/2846

2015/681931-1/200 27.07.2015 **RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL**
Endring av Formål/sameiebrøk:
SNR: 22
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 85/2856

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Selger av Magnus Bergs gate 3C, 0266 OSLO har hentet inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	172474
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	14.06.2021
Kontrollert av:	PL
Adresse:	MAGNUS BERGS GATE 3C
Postadresse:	0266 OSLO
Matrikkel:	0301-212/609

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 172474

post@ferdigattest.net - 2021 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 04-02-2013**
Fra:
Saksbehandler: Anne Mari Henriksen **Saksnr: 200206132 - 4**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Magnus Bergs gate 3 C

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
X	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Fuglesang & Olsen AS
Bent Beier
Nedre Rommen 5E
0988 OSLO

Dato: 16 JULI 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200002061-23 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Jorunn Dyrset Røe	Arkivkode:

Byggeplass:	MAGNUS BERGS GATE 3	Eiendom:	212/609/0/0
Tiltakshaver:	Mamadon T. Son	Adresse:	Magnus Bergs gate 3, 0266 OSLO
Søker:	Heggelund & Koxvold Arkitekter	Adresse:	Drammensveien 21B, 0253 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

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

pp. Mari H. Slagsvold
Karen Marie Glad Visnes
avdelingsleder

Jorun Dyrset Røe
Jorunn Dyrset Røe
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

DYRØ OG MOEN AS
St.Olavs plass 3
0165 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201409279-12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne	Dato: 03.11.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	MAGNUS BERGS GATE 3 - 5	Eiendom:	212/609/0/0
Tiltakshaver:	Magnus Bergsgate 3/5 Sameie	Adresse:	Sandakerveien 64, 0484 OSLO
Søker:	DYRØ OG MOEN AS	Adresse:	St.Olavs plass 3, 0165 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - MAGNUS BERGS GATE 3 - 5

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 01.07.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for ferdigattesten, sak 201409279			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A21-001	12.03.2014	1/18
Eksisterende fasader	A70	22.05.2014	1/19
Plan tak	A26-601	22.05.2014	1/20

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.11.2015 av:

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Magnus Bergsgate 3/5 Sameie, Sandakerveien 64, 0484 OSLO, myhre@sknfnd.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ing. Bjørn Borge AS
Tømtebakken 24
1396 BILLINGSTAD

Dato: 06012009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200807541-9 Saksbeh: Lise Budde | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	MAGNUS BERGS GATE 3A	Eiendom:	212/609
Tiltakshaver:	Terje Bratland	Adresse:	Magnus Bergs gate 3 A, 0266 OSLO
Søker:	Ing. Bjørn Borge AS	Adresse:	Tømtebakken 24, 1396 BILLINGSTAD
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon/

FERDIGATTEST - MAGNUS BERGS GATE 3 A

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Lise Budde - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

Anmelden 2 Tegninger

BYGNINGSCHEFEN B.J.-No. 907 1926 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående vannklosettanlegg

på matr.-nr. 3 Magnus Bergsgate

Innlevert 23 septb. 1926 Attestert 29/11-27.

Anmelder Arv Isbergsæter og vann- og Kloakkmesteren

Oslo den 23de septb. 1926

907/26

Pr. Pettersen

Der må sørges for oppsetning av klosettkummene i den Malde årsfrist; forøvrig må de gjeldende regler for innredning av vannklosettrum befølges.

OSLO HELSERÅD J. No. 1343/26 TAGEBOK

Oslo helseråd 29-9 1926.

Etter bemyndigelse

A. Dietz

Sigurd Bay

OSLO VANN OG KLOAKKVESEN JN. 003220 30. SEP. 1926 RØRLEGGERAVD.

J.nr. 3781/53.

Gate Magnus Bergsgt. nr. 3,

gnr. bnr. parsell av bnr.

Eier: Nationaltrykkeriet & Forlagsbokbinderiet, Stensberggt. 29, Oslo.

Anmelder: murm. Olaf Löken, Ths. Heftyesgt. 47, Oslo.

Ansvarshavende:

Arbeidets art: Innredning W.C. m.m.

Tilhörende dokumenter:	1. Innlevert	2. Utlevert	3. Innlevert
situasjonskart			
tegninger	1		
konstruksjonstegninger	1	(2)	
beregninger			
söknad	1		
byggebeskrivelse			
ansvarssöknad			

Anmeldelsesgebyr kr. 5,- betalt.

Ferdiggebyr kr. _____ betalt.

Mottatt dokumenter i henhold til ovenstående kolonne 1.

Oslo, den 2/11-53.

For byggningssjefen

Mottatt dokumenter i henhold til ovenstående kolonne.

Oslo, den

Pavisning:.....

Et anmeldt byggearbeid må ikke påbegynnes för skriftlig approbasjon er gitt (kft. bygningslovens § 131). Overtredelse herav straffes med böter (kfr. §§ 152 og 153.)

Veisjefen:..... Retur:.....

Vann- og kloakkv.:..... Retur:.....

Brannvesenet:..... Retur:.....

Anmelder Tegning

Lnr. 261-19

446 1919

423 1919

Expeditions-Dokument

angaaende garage

paa Matr.-No. 3 Mogens Bergs Gate

Indleveret 13 mai 1919 Attesteret 28de Oktober 1919

Overrides Hvis brandsbyr til udtalelse.

446/1919

15/5 19

L. Pettersen

Landbrugskommissionen har fattet følgende

Beslutning:

Dispensation for bygningsloven § 30. 1. og 40. 2 anbefales ikke. Garagen maa vanskeliggjøre paa en uheldig maate kommunikationen gaarden imellem.

26 mai 1919.

229/1919

L. Diesen

Ingvald Berg

Kristiania 186 19

446/19

446/19

Overrides Hvis brandsbyr til udtalelse.

27/5 19

L. Pettersen

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 50 60 (68 30 40)

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet gjelder: Innredn. w.c. i 4.etg.

Arbeidets adresse	Matr.nr.	J.nr.
Magnus Berge gt.3		80/2413

Byggherre

Odd Kalsnes,
Magnus Berge gt.3,
OSLO 2.

Ansvarshavende

Tømmerm. Tor B. Kristiansen,
Stovnerveien 6,
OSLO 9.

Dato PMB/BS

3.september 1982.

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M. Berglie

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

SH. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Darryl Paes
Magnus Bergs gate 3

0266 OSLO

Arne Kr. Kroken
Byveien 27

1350 LOMMEDALEN

Arkivnøkkel	Vår ref/meppenr.	Journr.
531.7	920100410	93/17122
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Jan O. Davidsen	4. mai 1993

Arbeidssted : 207/0174, Magnus Bergs gate 3
Byggherre : Darryl Paes, Magnus Bergs gate 3, 0266 OSLO
Arbeidets art: INNBYGGING AV EKSISTERENDE TERRASSE I LOFTLEILIGHET

FERDIGATTEST

Plan- og bygningsetaten viser til erklæring fra ansvarshavende Arne Kr. Kroken datert 30. mars 1993, om at byggearbeidet er ferdig, og at det er kontrollert at arbeidsutførelsen er i samsvar med forutsetningene for godkjennelsen datert 4. mai 1992.

På grunnlag av dette utstedes ferdigattesten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Jan O. Davidsen
Avd.ing.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

RIBA Rådgivende Ingeniører AS
Bjørnerudveien 24
1266 OSLO

Dato: 05.10.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201108093-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ingrid Mellingen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MAGNUS BERGS GATE 3	Eiendom:	212/609/0/0
Tiltakshaver:	Darryl Paes	Adresse:	Magnus bergs gate 3 A, 0266 OSLO
Søker:	RIBA Rådgivende Ingeniører AS	Adresse:	Bjørnerudveien 24, 1266 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - MAGNUS BERGS GATE 3

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest mottatt 26.09.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.10.2011 av:

Ingrid Mellingen - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til: Darryl Paes, Magnus bergs gate 3 A, 0266 OSLO, darryl@online.no
Vedlegg: Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Sameiet Magnus Bergs gate 3
Magnus Bergs gate 3

0266 OSLO

(Tidligere mappenr. 840103629) Dato: 12 JAN. 1999

Deres ref: Vår ref (saksnr): 8400117-19 Saksbeh: Leif Oskar Solheim Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	MAGNUS BERGS GATE 3	Eiendom:	212/609/0/0
Tiltakshaver:	Hennie & Heffermehl	Adresse:	, 8400117
Søker:	Arkimedes, v/Stousland & Skaar	Adresse:	, 8400117
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST

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

Ferdigattesten gis på bakgrunn av redegjørelse i brev av 22.04.98 fra Entreprenørfirmaet Martin Olsen & Sønner A.S, v/Sten Olsen..

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

Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

John C. Forester
Seksjonsleder

Leif O. Solheim
Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Kopi til: Entreprenørfirmaet Martin Olsen & Sønner A.S, v/Sten Olsen, Tvetenveien 32, 0666 Oslo

V. D. J. No. 767- 1903
Bilag.

B. I. No. 1052 1903
KRISTIANIA

Anmeldelse
to Tegninger.

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 3 & 5 Magnus Bergs gade.

Indleveret 3die = oktober 1903. Attesteret 31 December 1906.

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grænder og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 5te = okt. 1903.

[redacted] Leu Linthoe

176 1907 KRISTIANIA

Tilbagesendes hr bygningsinspektøren. Det saa situationsplanen maa altid mærkes skykke i pennalet nr 4 og 5 Magnus Bergs gade til nr 7 Magnus Bergs gade, ligesom det bemerkes, at gaardene nr 3 og 5 Magnus Bergs gade ikke er sammenbygget.

Kristiania 6 Oktober 1903.

Hansen Esp.

[redacted] K. S. Evang.

Anmeldelsens paategning af 12-10-03.
Tilbagesendes hr. Bygningsinspektøren.
Den af Opmaalingschefen nævnte Opmaaling refererer sig til en Opmaaling af 16-1899, der

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Propr AS

Dato: 11.06.2021

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86430378
42013 / 42013INFOLAND

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Grutle, Svein

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 609

Vi viser til bestilling av 20210611 for MAGNUS BERGS GATE 3C.

GNR. 212 BNR. 609

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.04.1898.

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

980 m²

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

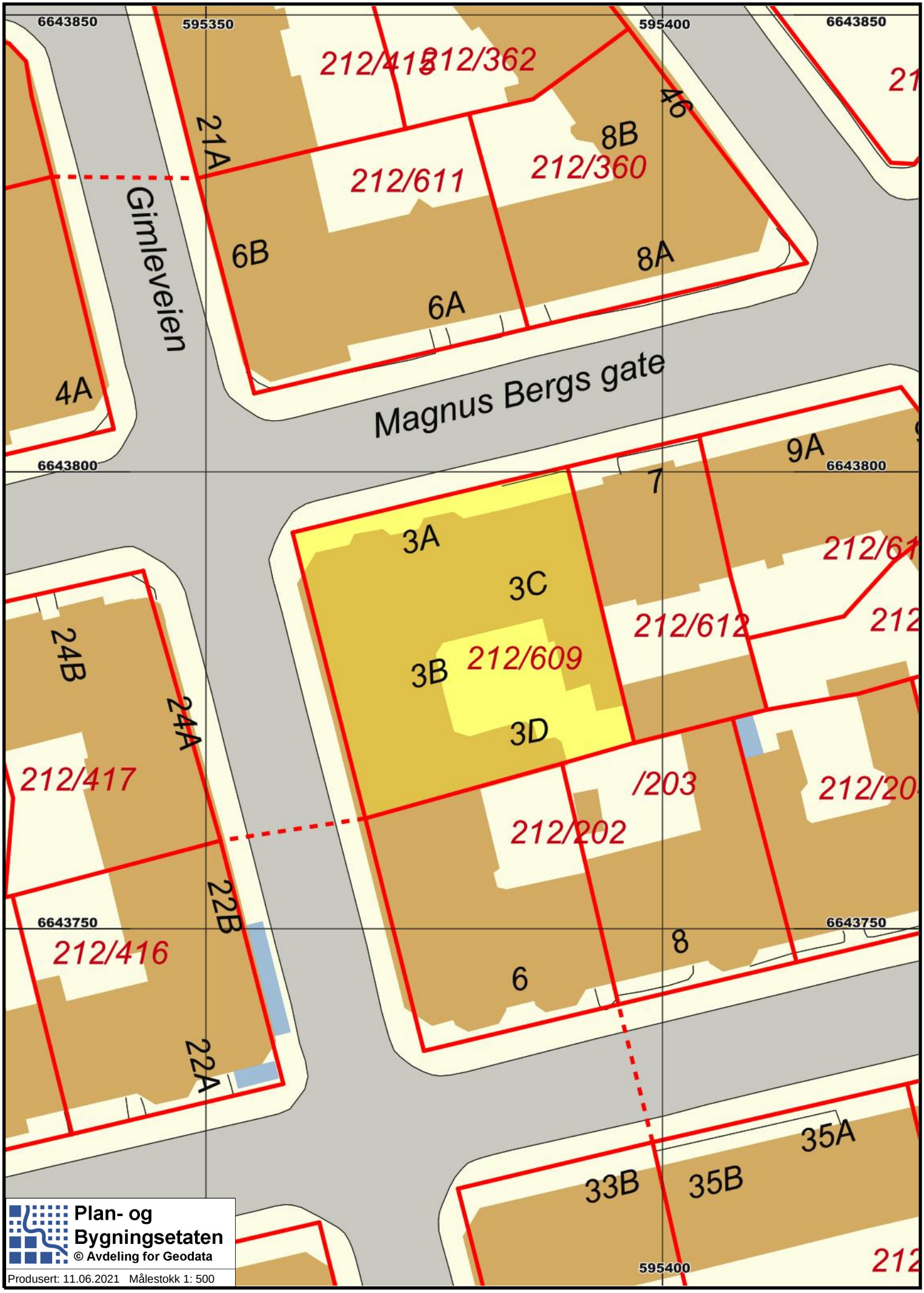
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

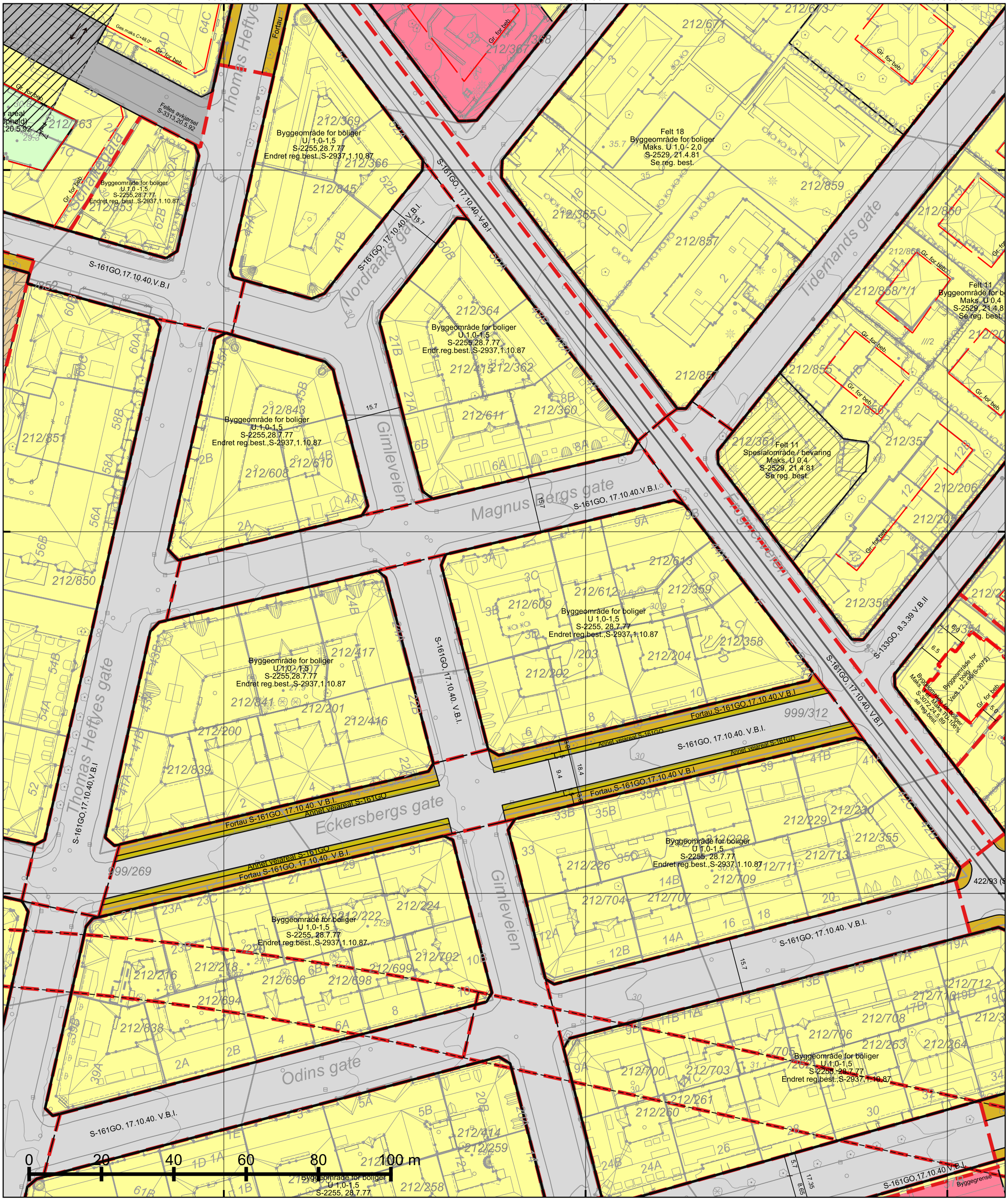
Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 11.06.2021 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.06.2021
Bruker: svgr
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 213471/ 86430378

Deres ref.: 42013 / 42013INFOLAND

Adresse: MAGNUS BERGS GATE 3C

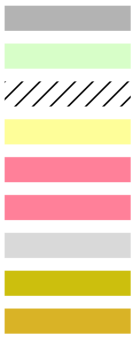
Kommentar:

Gnr/Bnr: 212/609

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



70 - Felles avkjørsel
72 - Felles lekeareal
76 - Felles underjordisk anlegg
110 - Bolig m.tilh. anlegg
164 - Televerk m.tilh.anlegg
168 - Barnehage m.tilh.anlegg
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau



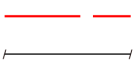
660 - Spesialområde bevaring bolig
666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

RbBevaringGrense



70 - Felles avkjørsel
76 - Felles underjordisk anlegg
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
325 - Veigrunn i tunnel
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
Formålgrense

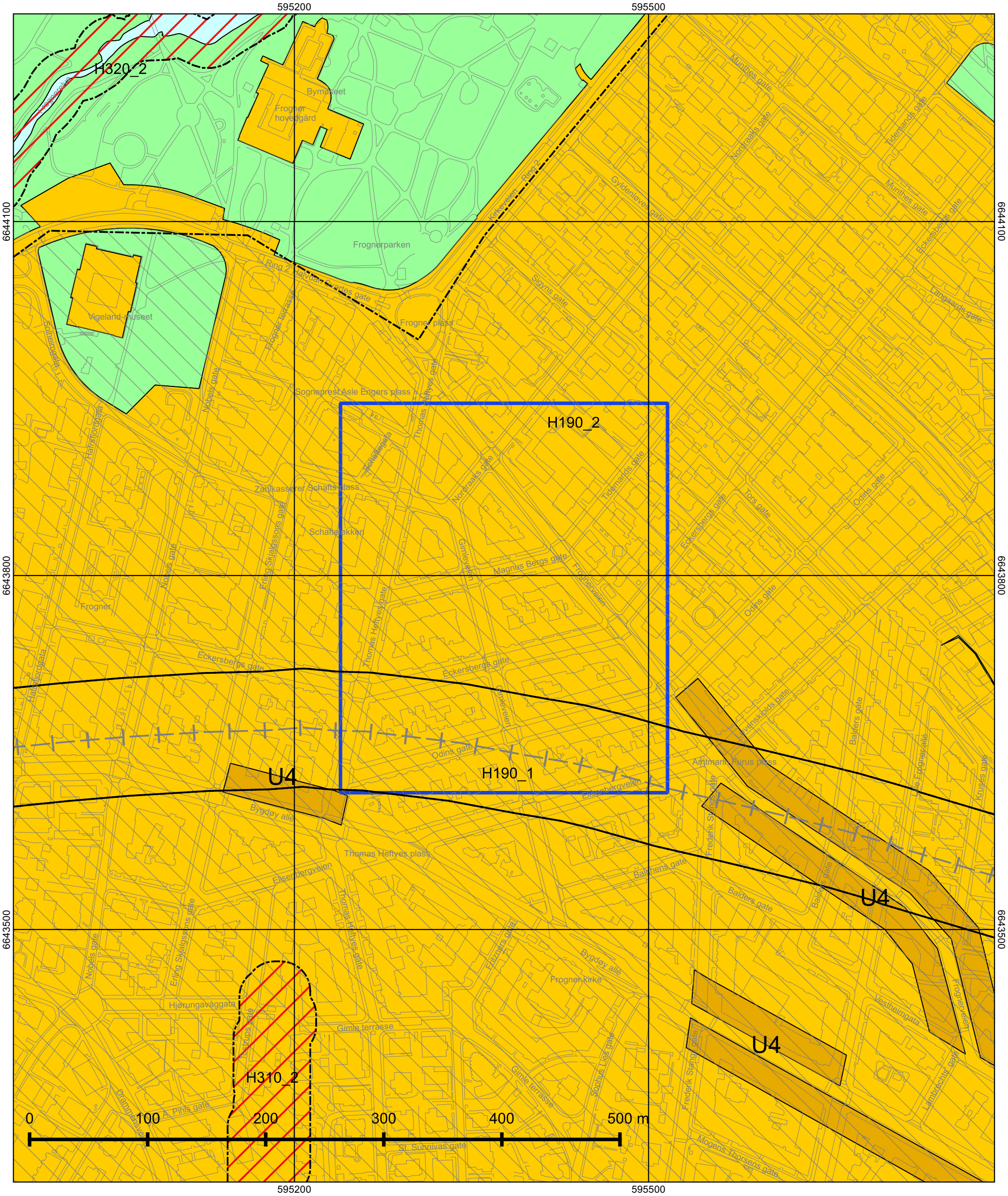
Plangrense (gammel lov)



Grense for bebyggelse
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



Oppheving av eiendomsgrense
Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.06.2021
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 213471/86430378
Deres ref.: 42013 / 42013INFOLAND

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Vedlegg til salgsoppgave – Vedtak om salg av utbyggingsrett

Seksjonseier i seksjonsnummer 22 fremmet forslag til årsmøtet 07.06.2021 i Sameie Magnus Bergsgate 3/5 om kjøp av loftsareal tilstøtende seksjon 22 i Magnus Bergs gate 3C, 5. etasje. (Se alternativ plantegning).

Forslaget om salg av utbyggingsrett ble vedtatt av årsmøtet med mer enn 2/3 flertall slik (Se vedlegg med protokoll fra årsmøtet 07.06.2021).

Det understrekes at det er stor grad av usikkerhet knyttet til gjennomføringen av arealutvidelsen ved å innlemme det aktuelle fellesarealet i seksjonsnummer 22. Det må underskrives endelig kontrakt med sameiets styre om salg av utbyggingsrett. Videre må ombyggingen og reseksjoneringen godkjennes av PBE og av sameiet. Det kan påløpe ytterligere krav relatert til brannsikring, rømningsveier e.l. i forbindelse med utvidelse av arealet. Det kan ikke garanteres at ombyggingen og reseksjoneringen lar seg gjennomføre, og kjøper bærer all risiko forbundet med dette.

Forslag til Sameiemøte 7. juni 2021 om salg av utbyggingsrett på loft i Sameiet Magnus Bergs gate 3, oppgang C, 5. etasje.

Innledning
Det vises til tidligere dialog med styret vedrørende salg av utbyggingsrett på loft i Sameiet Magnus Bergs gate 3, oppgang C, 5. etasje. I forbindelse med forarbeidet til forslaget har forslagsstiller innhentet oppmåling, plantegning og verditakst fra Uno Østrem – Takstmann MNTF ved Aduno AS. Samt innhentet verdivurdering fra Sem & Johnsen Eiendomsmegling ved Christoffer Askjer - Daglig leder/Partner/Eiendomsmegler MNEF.

Styret har utarbeidet en alternativ bodplan for de fire berørte seksjonene, innhentet verdivurdering fra Nordvik Bolig ved Tobias Due, samt innhentet utkast til utbyggingskontrakt.

Forslag
Forslagsstiller har et ønske om å utvide sin seksjon ved å innlemme tilstøtende fellesareal på loft i seksjon H0501. Det er ingen øvrige seksjonseiere som har hovedinngang i 5. etasje oppgang C. Styret har tilrettelagt for at de fire berørte seksjonene vil få alternativ bodplass i kjeller.

Ved positivt vedtak vil salget av utbyggingsretten gi sameiet tiltrengt kapital som vil tjene beboernes interesse. Dette ved at kapitalen kan allokeres til sårt tiltrengt vedlikehold/oppgradering av bakgård og fellesareal, eller til det planlagte heisprosjektet.

Kvadratmeterpris
Forslagsstiller tilbyr NOK 25 000 per kvadratmeter, tilsvarende NOK 500 000 for det aktuelle bodarealet som er oppmålt til totalt 20 kvadratmeter BRA. Tilbudet er et gjennomsnitt av verdivurderingene gjennomført av Sem & Johnsen Eiendomsmegling og Nordvik Bolig. Det vises videre til kommentarer fra de innhentende verdivurderingene.

Byggetid og fremdrift
Forslagsstiller har i dialog med entreprenør blitt forespeilet at arbeidene kan gjennomføres innenfor en tidsperiode på tre til fem uker fra igangsettelse. Arbeidene skal ikke medføre unødvendig sjenanse for begboerne, jfr. eierseksjonsloven §19 annet ledd. Arealet er tiltenkt å bli benyttet som inngangsparti/gang, samt oppholdsrom. Det vil ikke bli bygget våtrom eller kjøkken. Det vil dermed ikke bli utført rørleggerarbeider som følge av utbyggingen. Forslagsstiller vil sørge for at sameiet ved styret har tilgang til tak og øvrig tekniske installasjoner via seksjon H0501. Det vises videre til styrets innhentede kontraktutkast som vil regulere ansvarsforholdet mellom utbygger og sameiet.



HELP Boligkjøperforsikring

BOLIGKJØPERFORSIKRING
Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring.

PRISER
Borettslag/aksjeleilighet:
Kr 4 100
Selveierleilighet/rekkehus:
Kr 7 400
Ene-/tomanns-/frititdsbolig, tomt
Kr 11 500

PLUSS koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikring og fornyes årlig – om du ønsker det.

BOLIGKJØPERFORSIKRING **PLUSS**
Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring + de viktigste rettsområdene i privatlivet.

- Samboeravtale/ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes i tillegg til boligkjøperforsikring.

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. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400 - 2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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.

HELP

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no.