



KASTELLET/NORDSTRAND: Romslig 3-R selveierleilighet | Sørvendt balkong og biloppstillingsplass

ADRESSE: Nyquistveien 23, 1176 Oslo
Gnr. 157, bnr. 341, snr. 26 i Sameiet
Kastellhagen II

BRA / BRA-i: 65 m² / 65 m²

PRISANTYDNING: Kr. 5 300 000,-
Fellesgjeld kr. 54 847,-
Omkostninger kr. 133 500,-
Totalpris: kr. 5 488 347,-

MEGLERE: Adv. T. Sundfør/M. F. Østman/L-M. Linge
Tlf. 924 10 200/901 06 128/993 64 349
eiendom@sgb.no

ADRESSE

Nyquistveien 23, 1176 Oslo

MATRIKKELE, TYPE OG EIERFORM

Gnr. 157, bnr. 341, snr. 26. Eierseksjon, selveierleilighet i Sameiet Kastellhagen II, med org.nr. 984 806 221.

TILSTANDSRAPPORT

Utført av: Andreas Høieggen. Befaringsdato: 23.01.2024, rapportdato 27.01.2025. Markedsverdi: kr. 5 300 000,-. Tilstandsrapport ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i denne.

HJEMMELSHAVER

Cathrine Bull, Byggelag AS, Nordstrandshøiden AS.

BELIGGENHET

Leiligheten ligger i et etablert og ettertraktet boligområde på Kastellet i Oslo, nærmere bestemt på Nordstrand. Området er kjent for sitt rolige og familievennlige preg, omgitt av grønne omgivelser, parker og hyggelige nabolag. Kastellet er et populært sted for barnefamilier med nærhet til flere skoler, barnehager og flotte fritidstilbud.

Boligen ligger i kort gangavstand til Ekeberg – et fantastisk rekreasjonsområde som tilbyr alt fra tur- og sykkelstier til lekeplasser, idrettsanlegg og utsiktspunkter. For de aktive er Ekebergparken, med skulpturer og naturopplevelser, et yndet mål for søndagsturen. Her kan hele familien nyte både kultur og natur.

Nærområdet har et rikt utvalg av butikker, kaféer og spisesteder. Spar på Kastellet ligger kun få minutter unna.

For barnefamilier er det verdt å nevne nærheten til populære skoler som Kastellet skole og Nordstrand skole, samt flere gode barnehager i nærområdet. Området har også et godt idrettstilbud med Nordstrand Idrettsforening og KFUM, som tilbyr aktiviteter som fotball, håndball, innebandy og mer.

Nyquistveien 23 ligger i et skjermet og stille boligområde med lite gjennomgangstrafikk. Her kan barna leke trygt, og beboerne kan nyte et rolig bomiljø samtidig som man har alle byens fasiliteter i nærheten. Dette er en bolig som gir deg det beste fra to verdener – rolige og grønne omgivelser kombinert med enkel tilgang til urbane tilbud.

ADKOMST OG OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Adkomst fra offentlig vei inn på privat område.

Kastellet trikkeholdeplass ligger i kort avstand fra boligen, og herfra tar det rundt 18 minutter til Oslo sentrum. Det er også gangavstand til Nordstrand togstasjon. Nærmeste t-banholdeplass er Lambertseter.

TOMTEAREAL, EIERFORM OG BESKAFFENHET

8 026 m² felles festet tomt.

Området er opparbeidet med vei, gangvei, parkeringsareal, plen og beplantning ellers. Tomten var snødekket på befaringstidspunktet og er ikke vurdert. Info er derfor hentet fra skråfoto 1881/satellittbilder.

AREAL

BRA: 65 m².

BRA-i: 65 m².

TBA: 6 m².

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis.

Eventuelle boder i fellesareal var ikke tilgjengelig og ble ikke vurdert/målt. Fra forretningsfører: «Alle boligseksjoner disponerer bod i kjeller og på loft.»

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk. Tegninger er innhentet fra saksinnsyn. Merknad: tidligere dør fra kjøkken ut i gang ved bad er fjernet.

INNHold

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og inneholder følgende:

Entré, bad, soverom, soverom 2, stue og kjøkken.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer overens med dagens bruk.

BESKRIVELSE

3-roms leilighet i høy 1. etasje beliggende i et etablert boligområde på Kastellet/Nordstrand. Leiligheten ligger i en 6-mannsbolig, hvor sameiet består av totalt 41 boligseksjoner. Boligen ble bygget i 1953 med normal standard ut ifra alder og konstruksjon. Bygget har noe utvendig etterslep på vedlikehold. Sprekk i repo ved trapp i 1. etasje.

STANDARD

Boligen er bygget i 1953 og holder gjennomgående normal standard ut ifra alder. For øvrig vises det til tilstandsrapporten for et sammendrag av boligens tilstand.

Utvendig:

Saltak i ukjent konstruksjon med ukjent tekking.

Yttervegger over grunnmur av lettbetong/betong. Utvendig forblendet med plater og panel.

Malte trevinduer med 3-lags glass datert 1982. Malte trevinduer med 2-lags glass fra ukjent år (nyere enn 1982).

Slett entrédør. Balkongdør med 2-lags glass fra ukjent år.

Sørvendt balkong på ca. 6 m² med adkomst fra stue. Terrassevarmer, markis, lys og stikkontakt. Dekke av fliser. Rekkverk av mur og plater.

Innvendig:

Overflater utenom våtrom:

Gulv: parkett/laminat.

Vegger: malte flater og tapet.

Innvendige tak: malte flater.

Takhøyde stue ca. 2,48 m.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Pipe i stue. Peis med innsats. Sotluke i gang (ikke åpnet).

Boligen har felles betongtrapp/terrazzo.

Innerdører: Fyllingsdører (dører med ett speil). Skyvedør- og slagdører.

Oppvarming:

Ildsted.

Elektrisk gulvvarme på badrom + stedvis ellers (ikke videre kontrollert).

Skyvedørgarderobeskap i hovedsoverom. Garderobeskap i soverom. Garderobeskap i entré.

Våtrom:

Bad:

Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft ved dør.

Kjøkken:

Kjøkken antatt fra 2015 iht. tidligere annonse (kilde: eiendomsverdi.no). Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder med noe bruksmerker ol. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert. Det er kjøkkenventilator antatt med avtrekk ut (merk at det ikke er kontrollert fra utsiden om avtrekket fungerte).

Tekniske installasjoner:

Ukjent type og alder for vannrør. Det ble ikke lokalisert vannskap slik at man må gå ut ifra at det er eldre skjulte kobberør. Det ble ikke lokalisert hovedstoppekran. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft med spalteventiler i vinduer.

Sikringsskap i felles trapperom.

Brannslukningsapparat 6 Kg. Røykvarsler er installert.

Tomteforhold:

Ukjent byggegrunn for takstingeniør. Drenering fra ukjent år. Ingen synlig utvendig fuktsikring av grunnmur. Bygningen har betonggrunnmur. Tomten er snødekt og derfor

ikke nærmere vurdert.

Ukjent alder og type bunnledninger. Det foreligger ingen opplysninger.

Det er ingen synlige oljeinstallasjoner i forbindelse med tilgjengelig deler av bygget. Kommunekart er ikke fremvist og er ikke vurdert.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

Boligblokk oppført i 1953. Grunnmur i betong. Saltak i ukjent konstruksjon med ukjent tekking. Yttervegger over grunnmur av lettbetong/betong. Utvendig forblendet med plater og panel.

ANDRE FORHOLD

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt. pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

Alle arealangivelsene er hentet fra tilstandsrapport.

REHABILITERING

Ifølge årsrapporten for 2024 fremgår følgende om større vedlikehold: «I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 087 000 til større vedlikehold som omfatter i hovedsak utbedring av vannrørene.»

PARKERING

Fra forretningsfører:

Alle boligseksjoner disponerer bod en oppstillingsplass til en bil som følger ved salg. Det er 5 stk. garasjeseksjoner, ved salg av disse har seksjonseiere fortrinnsrett til å kjøpe eller leie. Ved registrering av eierskifte påløper det administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldene priser. Sameiet har 36 P-plasser ute. Eget krav om parkeringsleie, styret har oversikt. Ved spørsmål benytt kontaktskjema som finnes på sameiets hjemmeside.

FYRING/OPPVARMING

Ildsted og elektrisk oppvarming.

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter kr 4 523,15 pr. måned.

Felleskostnader inkluderer parkering kr 106 og felleskostnader kr 4 417,15.

FELLES FORMUE

Andel av felles formue utgjør kr 32 737 pr. 31.12.2023.

FELLESgjELD

Andel av fellesgjeld utgjør kr 54 847 pr. 20.01.2025.

LÅNEVILKÅR FELLESgjELD

I henhold til mottatte dokumenter fra forretningsfører har sameiet følgende lån:

Lån i Obos-Banken AS. Annuitetslån. Restsaldo på kr 1 671 362. Flytende rente.

Andel fellesgjeld for denne seksjonen utgjør kr 54 847.

Det tas forbehold om endringer.

UTLEIE

Utleie av boligen skal meldes til sameiets styre for godkjenning. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn, jf. vedtektenes § 2B.

Fra 01.01.2014 stilles det krav til forsvarlig radonnivå i utleieboliger. For mer informasjon, se www.nrpa.no.

DYREHOLD

Fra vedtektene § 4:

«Det kan ikke holdes hund med mindre styret skriftlig har gitt tillatelse, Tillatelsen er avhengig av at søkeren før anskaffelse skriftlig påtar seg følgende forpliktelser;

A) Hunden skal – uansett tidspunkt på døgnet – ikke slippes ut fra leiligheten på egen hånd eller bindes i løpestreng eller liknende på sameiets område. Her skal den føres i bånd, og all urenslighet skal søkes unngått.

B) Mottar styret ellers klage som finnes berettiget, gis hundeieren henstilling om å rette på forholdet. Ettererkommes ikke denne henstilling innen rimelig tid, plikter hundeieren på styrets krav å kvitte seg med hunden omgående.»

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning.

SAMEIET

Sameiet Kastellhagen II, org.nr. 984 806 221, og består av 41 boligseksjoner.

Sameiets nettside: [SAMEIET KASTELLHAGEN II | En tjeneste fra OBOS](#)

Interessenter anbefales å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, årsmøter og protokoller, vedlagt denne salgsoppgave.

REGULERING

S-4735

Reguleringsbestemmelser
Flate: Andre sikringssoner
Flate: Trasé for jernbane
S-2864

Reguleringsbestemmelser
Flate: Bolig m.tilh. anlegg
S-2161

Reguleringsbestemmelser
Flate: Offentlig kjørebane/veigrunn
S-2327Vis planområde

Reguleringsbestemmelser
Flate: Offentlig gang-/sykkelvei
Flate: Offentlig kjørebane/veigrunn

Alle interessenter anbefales å sette seg inn i eiendommens og områdets kommune- og reguleringsplan.

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen, betaler kjøper alle omkostninger som følge av eierskiftet, herunder dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum, tinglysingsgebyr kr 500, samt registrering av pantedokumenter à kr 500,-.

Antatt markedsverdi er satt til kr 5 300 000.

Prisantydning	Kr.	5 300 000	,-
Fellesgjeld	Kr.	54 847	,-
Dokumentavgift	Kr.	132 500	,-
Tinglysingsgebyr skjøte	Kr.	500	,-
Tinglysingsgebyr pantedokument	Kr.	500	,-
Kjøpesum med omkostninger	Kr.	5 488 347	,-

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

FERDIGATTEST

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Av saksinnsyn er innhentet tegninger som stemmer overens med dagens bruk.

FORMUESVERDI

Som primærbolig kr 1 269 798 for inntektsåret 2023.

Som sekundærbolig kr 5 079 193 for inntektsåret 2023.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

EIENDOMSSKATT

Innkrevningsetaten har opplyst om at det er utskrevet kr 0 i eiendomsskatt på denne eiendommen alle år.

Det gjøres oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år. Det gjøres spesielt oppmerksom på at eiendomsskatten vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig.

FORSIKRING

Sameiet er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring, med polisenummer 78861207. Forsikring gjelder kun bygget. Forsikring av innbo/løsøre må forsikres av den enkelte seksjonseier.

HEFTELSE

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

1948/12644-1/105 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

03.12.1948 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Dok. tgl. m/dbnr. 12644 - 12646

OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:157 BNR:341

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1949/3485-91/105 BESTEMMELSE OM GJERDE

29.03.1949 Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:157 BNR:341

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1949/3485-117/105 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

29.03.1949 FESTETID: 99 ÅR

AVGIFT NOK 5.880

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE OG FESTEPENGER M.V.

1975/21799-1/105 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
07.11.1975 PRIORITET VEKET
ETTER INNTIL NOK 90.000,-

1997/28077-26/105 ** DIVERSE PÅTEGNING
14.05.1997 Nye vilkår: Festepenger for perioden 1.1.95-31.12.2004
er kr 3 996.-
Overdragelse krever grunneiers samtykke

1953/4809-1/105 ERKLÆRING/AVTALE
14.04.1953 Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Dok. tgl. m/dbnr. 4809 - 4814
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:157 BNR:341
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1949/3485-117/105 FESTE KONTRAKT - VILKÅR
29.03.1949 GJELDER FESTE
FESTETID: 99 ÅR
AVGIFT NOK 5.880
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE OG FESTEPENGER M.V.

1975/21799-1/105 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
07.11.1975 PRIORITET VEKET
ETTER INNTIL NOK 90.000,-

1997/28077-26/105 ** DIVERSE PÅTEGNING
14.05.1997 Nye vilkår: Festepenger for perioden 1.1.95-31.12.2004
er kr 3 996.-
Overdragelse krever grunneiers samtykke

1975/22424-2/105 FESTE KONTRAKT - VILKÅR
14.11.1975 GJELDER FESTE
FESTETID: 99 ÅR
FRAMFESTE KONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 86
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

1975/12334-3/105 ERKLÆRING/AVTALE

01.07.1975 GJELDER FRAMFESTE
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET
ETTER 80% AV KJØPESUMMEN I FØRSTE SKJØTE
BEST. OM GARASJE / PARK. PL.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1975/22424-2/105 FESTE KONTRAKT - VILKÅR
14.11.1975 GJELDER FRAMFESTE
FESTETID: 99 ÅR
FRAMFESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 86
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/ avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

FORKJØPSRETT

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

ERVERVERS BEGRENSNING

Det opplyses om at ingen kan direkte eller indirekte eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. Lov om eierseksjoner § 23.

VEI, VANN OG AVLØP

Offentlig tilknyttet, med private stikkledninger til eiendommen.

ODEL

Nei.

ENERGIMERKING

Oppvarmingskarakter oransje - Energikarakter G. Energiattest ligger vedlagt.

TVANGSSALG

Dette er et tvangssalg hvor advokat er oppnevnt som medhjelper av tingretten. Tvangssalg reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven av 26.juni 1992 nr. 86. Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler. Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt. Budet, dersom det blir stadfestet av Tingretten tjener som kontraktsdokument. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget.

Eventuelle spørsmål vedrørende dette kan fremsettes til Advokatfirmaet SGB AS. Det vises for øvrig til tvangsfullbyrdelseslovens kap. 11, samt skriv om «Orientering om tvangssalg ved medhjelper» nedenfor.

OVERTAKELSE OG OPPGJØR

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt tingretten stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsdag / overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper oversender budet til tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet, kan det være mulig å overta eiendommen før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtagelse kan allikevel ikke skje før en måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto.

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for medhjelper på medhjelpers klientkonto, senest på siste virkedag innen oppgjørsdato.

MEGLERS GODTGJØRELSE

Meglernes vederlag dekkes av kjøpesummen, og etter de regler som er gitt i medhjelperforskriften § 3-3 og eventuelt § 3-6.

MANGELSBEFØYELSER

Kjøper har begrensede muligheter til å fremsette eventuelle mangelsbeføyelser. Da salget er et tvangssalg, kan kjøpet ikke heves. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens tilstand er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den ansvarlige holdes erstatningsansvarlig, eller prisavslag kreves, jf. tvfbl § 11-39.

VASK AV BOLIG, NØKLER ETC.

Da salget er et tvangssalg, kan det forekomme at boligen overleveres uten at normal rydding og rengjøring har funnet sted. Det kan også forekomme at enkelte nøkkelsett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget. Omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper.

FINANSIERING

Det tas forbehold om at finansieringsplan med lånetilsagn presenteres, og at eventuell sikkerhet for budet kreves.

BUDGIVNING OG BUDFRIST

Dersom De etter besiktigelsen ønsker å kjøpe eiendommen, bør du så snart som mulig inngi skriftlig kjøpstilbud til medhjelper. Budet må være uten forbehold. Dokumentasjon på finansiering vedlegges budet. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst seks uker. Medhjelper oversender det høyeste/beste budet til Tingretten for stadfestelse.

LOV OM HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål. Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon. Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/finansinstitusjon. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og megler ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har megler plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

VEDLAGTE DOKUMENTER

Takst

Plantegning

Grunnboksutskrift

Energiattest

Boligopplysninger fra forretningsfører med tilhørende dokumenter

SALGSOPPGAVEN ANTAS KORREKT, MEN MEGLER ER UTEN ANSVAR FOR MULIGE FEIL. VEDLAGTE PLANSKISSE ER IKKE I MÅLESTOKK OG KUN MENT SOM HJELP FOR EVENTUELLE KJØPERE.

VI ANBEFALER RUTINEMESSIG Å TA MED TEKNISK KYNDIG FAGMANN FØR EVENTUELT BUD AVGIS. FOR ØVRIG VISES TIL AVHOLDT TAKST.

ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Salg ved hjelp av medhjelper er blitt den vanligste av de to tvangssalgformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved hjelp av medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom advokat eller eiendomsめglere. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell. Følgende vil således gi en orientering om kjøpsinteressertes rettigheter og plikter i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven.

Feil og mangler

En eiendom kjøpt på tvangssalg selges som den er. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men prisavslag kan kreves. Dette skjer ved søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort.

Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsめgling. Budet må være bindende for budgiver i minst 6 uker. Med Oslo tingretts samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid, jfr. tvfbl. § 11-26.

Anbefaling av bud

Medhjelper eller eier er ikke bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Dette må forelegges saksøkeren med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å gjøre dette, og be medhjelper foreta ytterligere salgsframstøt. Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand.

Saken kan frem til namsrettens stadfestelse av budet har skjedd trekkes tilbake, med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. Slik tilbaketrekking av saken kan ikke gi budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

Oppgjør og overtagelse

Oppgjørsdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Oslo tingrett i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven § 11 - 27.

Skjer oppgjør etter oppgjørsdagen, påløper morarenter. Er kjøpesummen betalt kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen dersom leiligheten er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc.

Anke

Stadfestelseskjennelsen kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra kjennelsens avsigelse.

En anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen avsies.

Saksøktes fraflytting

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte og deres husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse.

Skjøte

Når kjøperen er blitt eier vil tingretten på begjæring fra kjøperen, alternativt medhjelper, utstede tvangssalgskjøte som kan tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperen blir slettet.

Ovenstående er kun en forenklet fremstilling, ytterligere informasjon følger av tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 11.

BUDSKJEMA

Vår ref.: 33290-11031

Til advokat Torolv Sundfør, tlf. 924 10 200, e-post: ts@sgb.no

Kopi av legitimasjon må ligge vedlagt bud.

Jeg/vi gir herved følgende bud på eiendommen:

Adresse: Nyquistveien 23, 1176 Oslo, Snr. 26 i Sameiet Kastellhagen II i Oslo kommune

Pris kr: skriver kr.:

I tillegg kommer avgifter og gebyrer for denne type eiendom, herunder eventuelt eierskiftegebyr. Det offentlige kan endre satsene, og det påligger budgiver å betale de til enhver tid gjeldende beløp. Budet er bindende for budgiver i minst seks – 6 – uker, jf. tvfbl. § 12-6, jf. tvfbl §§ 11-26 til 11-29.

Så fremt budet slik det er avgitt, eller ved senere eventuelle forhøyelser, blir stadfestet i Oslo byfogdembete, gis herved Advokatfirmaet SGB AS ugjenkallelig fullmakt til å besørge adkomstdokumentene registrert hos forretningsfører, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 12-6, jf. § 11-33.

Finansieringsplan:

.....
.....

Andre opplysninger:

.....
.....

Budet er avgitt (dato):

Navn:

Navn:.....

Fnr.:

Fnr.:.....

Adresse:

Adresse:.....

Postnr/sted:

Postnr/sted:.....

Mobil:

Mobil:.....

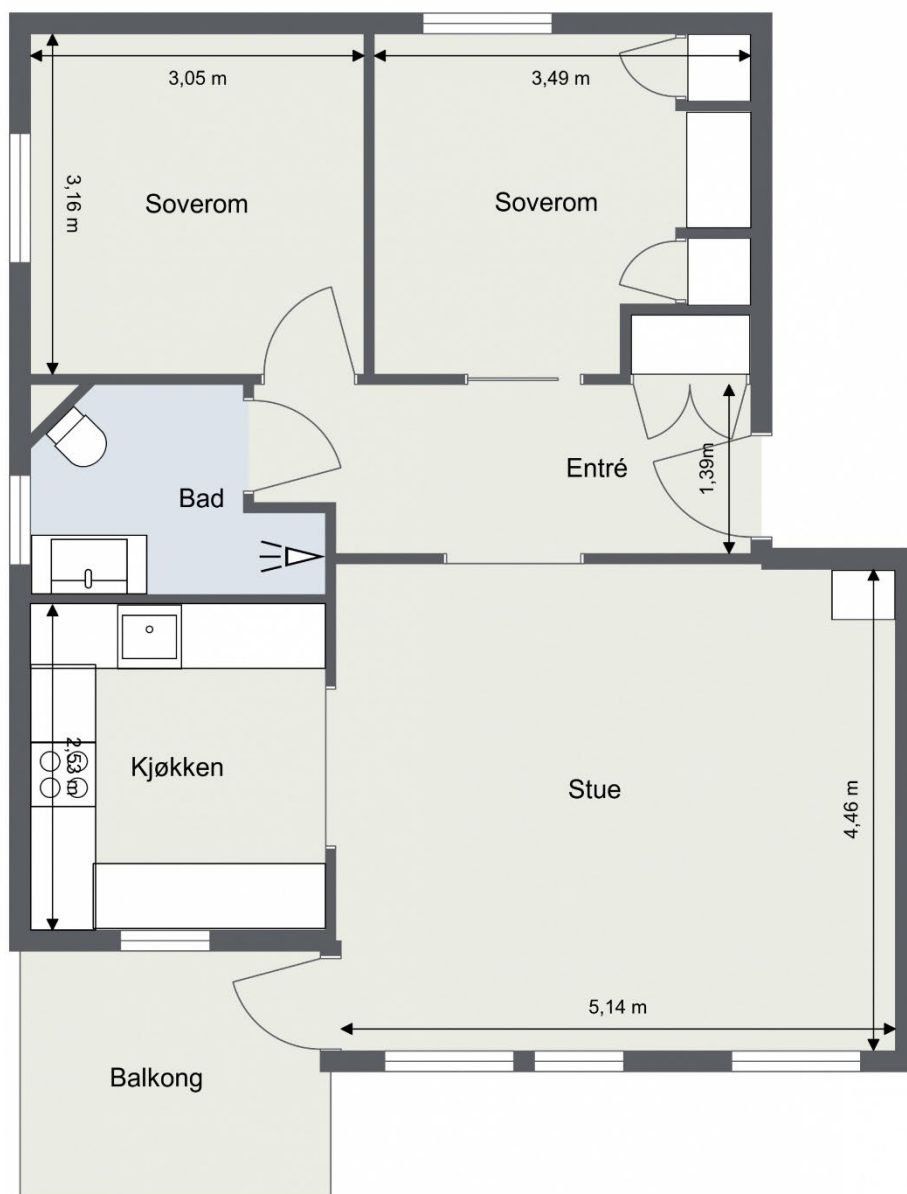
E-post:

E-post:

Signatur:

Signatur:

Nyquistveien 23 1. etasje



Dette er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme. Dører, vinduer, installasjoner og symboler er ca. angitt.

1)









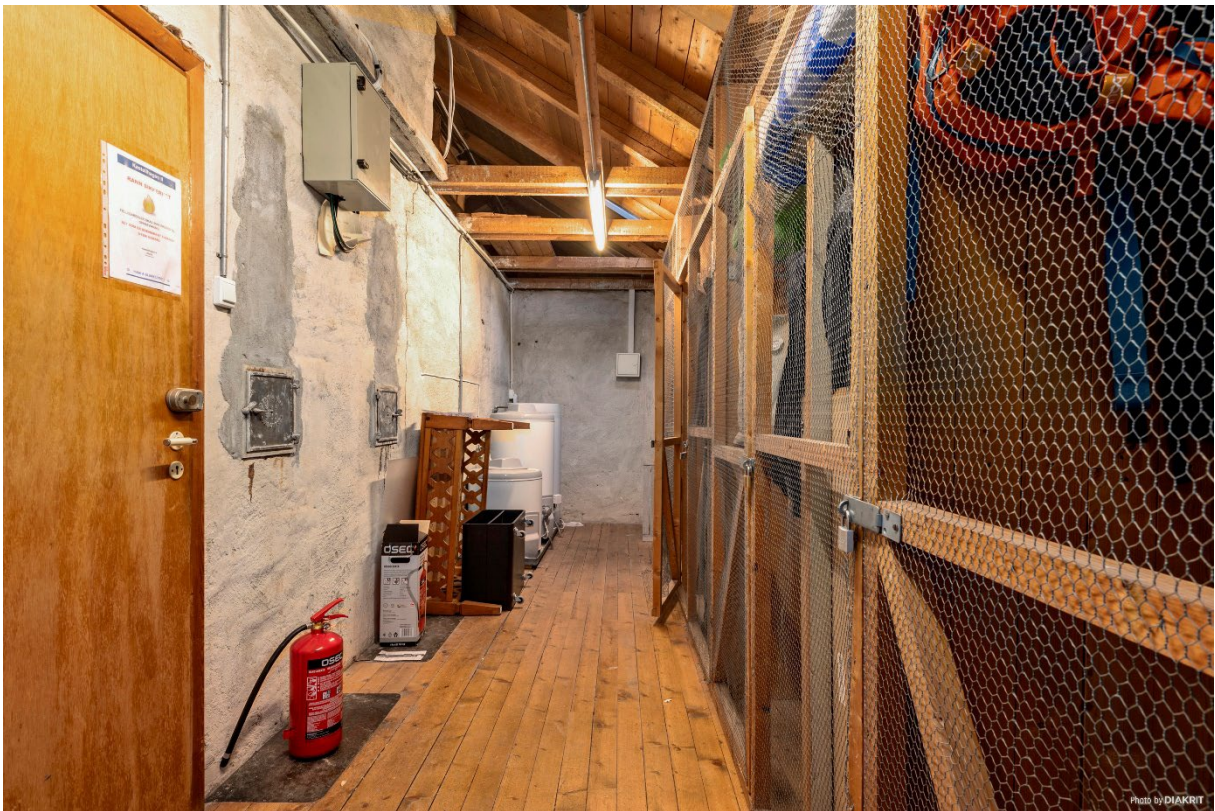




Photo by DIAKRIT







Photo by DIAKRIT







Tilstandsrapport

 Selveierleilighet
 Nyquistveien 23, 1176 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 157, bnr. 341, snr. 26

Markedsverdi

5 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 23.01.2025

Rapportdato: 27.01.2025

Oppdragsnr.: 14757-1640

Referansenummer: YP3434

Autorisert foretak: BNAlyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Andreas Høieggen

Vår ref:



BNA



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

Norsk takst

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



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

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

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

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen

Uavhengig Takstingeniør

andreas@bnanalyse.no

462 70 000



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak i ukjent konstruksjon med ukjent tekking.

Yttervegger over grunnmur av lettbetong/betong utvendig forblendet med plater og panel.

Malte trevinduer med 3-lags glass datert 1982.
Malte trevinduer med 2-lags glass fra ukjent år (nyere enn 1982).

Slett entrédør.
Balkongdør med 2-lags glass fra ukjent år.

Sørvendt balkong på ca. 6 m² med adkomst fra stue. Terrassevarmer, markis, lys, stikkontakt. Dekke av fliser. Rekkverk av mur og plater.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflater utenom våtrom:
Gulv: parkett/laminat
Vegger: malte flater, tapet
Innvendige tak: malte flater

Takhøyde stue ca. 2,48 m.

Etasjeskiller er antatt av betongdekke.

Pipe i stue. Peis med innsats. Sotluke i gang (ikke åpnet)

Boligen har felles betongtrapp/terrazzo.

Innerdører: Fyllingsdører (dører med ett speil).
Skyvedør- og slagdører.

Oppvarming:
Ildsted
Elektrisk gulvvarme baderom + stedvis ellers (ikke videre kontrollert).

Skyvedørsgarderobe i hovedsoverom.
Garderobeskap i soverom.
Garderobeskap i entré.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft ved dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken antatt fra 2015 iht. tidligere annonse (kilde: eiendomsverdi.no). Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder med noe bruksmerker ol. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Det er kjøkkenventilator antatt med avtrekk ut (merk at det ikke er kontrollert fra utsiden om avtrekket fungerte).

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ukjent type og alder for vannrør. Det ble ikke lokalisert vannskap slik at man må gå ut i fra at det er eldre skjulte kobberrør. Det ble ikke lokalisert hovedstoppekran.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft med spalteventiler i vinduer.

Sikringsskap i felles trapperom.

Brannslukningsapparat 6 Kg. Røykvarsler er installert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn for takstingeniør.

Drenering fra ukjent år. Ingen synlig utvendig fuksikring av grunnmur.

Bygningen har betonggrunnmur.

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Ukjent alder og type bunnledninger. Det foreligger ingen opplysninger.

Det er ingen synlige oljeinstallasjoner i forbindelse med tilgjengelig deler av bygget. Kommune kart er ikke fremvist og er ikke vurdert.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	65 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	65 m ²
Totalpris	5 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Selveierleilighet

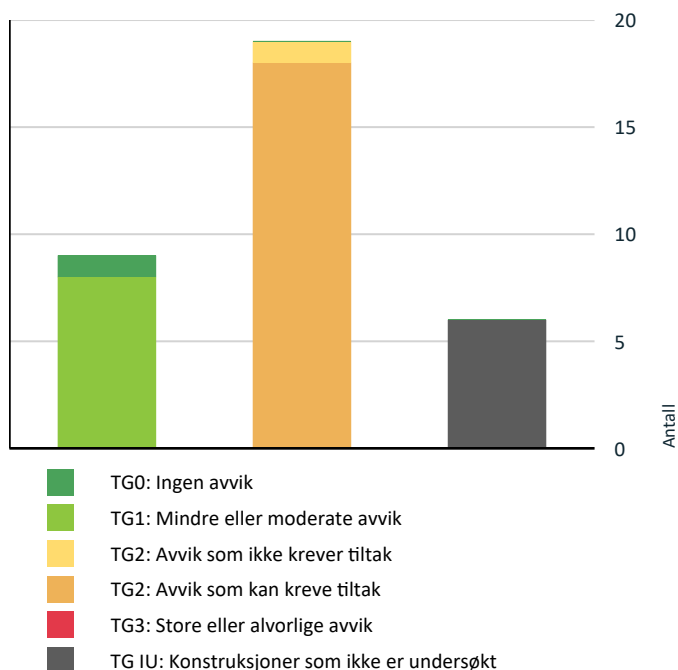
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegning hentet fra saksinnsyn.

Merknad: Tidligere dør fra kjøkken ut i gang ved bad er fjernet.

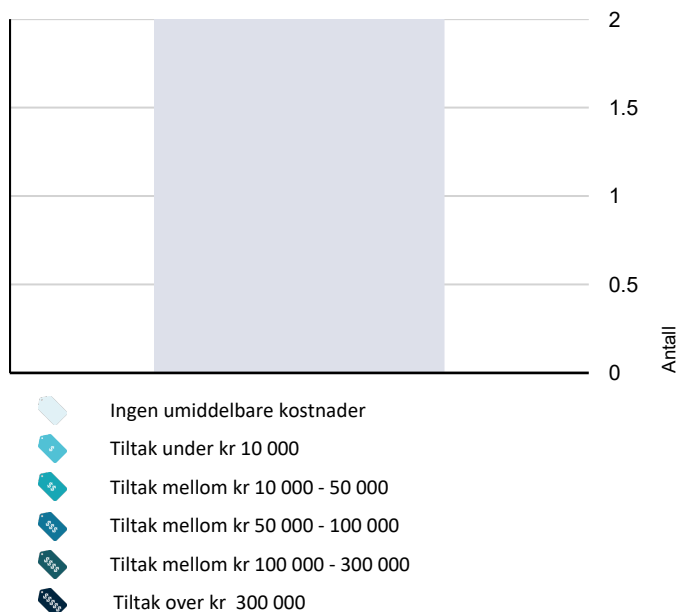
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er i verdivurderingen forutsatt at boligen er ledig til bruk for en eventuell kjøper uten at det foreligger boretter, leieavtaler eller andre avtaler om beboelse, bruk og utleie som er begrensende og hemmende i forbindelse med salg. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert, med mindre det er angitt. Eiendommen er verddivurdert slik den fremsto på befaringstidspunktet. I forbindelse med takstopdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av Bygningskontrollens arkiver. Tegninger og ferdigattest er ikke fremlagt for takstmannen, med mindre det er angitt. Takstmannen forutsetter at bygget slik det fremsto på befaringstidspunktet er i henhold til gjeldende lover og regler. Datagrunnlag er innhentet fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Norsk Eiendomsinformasjon (EDR). Opplysningene kan være ufullstendige, ikke oppdatert eller det kan forekomme feil. Takstmannen eller leverandør kan ikke stilles til ansvar for eventuelle feil i gjengitt informasjon.

Eventuelle boder i fellesareal var ikke tilgjengelig.

Bygget er kun utvendig besiktiget utvendig fra nord og øst og innvendig kun i den aktuelle seksjonen. Det var ikke adgang til øvrige deler av bygget.

Seksjoneringsbegjæring er ikke innhentet/fremvist eller vurdert.

Det var betydelig med snø i terrenget og på bygningsdeler på befaringstidspunktene.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår

1953

Kommentar

Kilde: Ambita

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget har noe utvendig etterslep på vedlikehold. Sprekk i repo ved trapp 1. etasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Ukjent taktekking og ukjent alder.

Taket var dekket av snø. Pga. høyde og takvinkel er taket vanskelig å besiktige fra bakkenivå. Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall. Beslag i forbindelse med tak er ikke besiktiget eller vurdert.

Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler bend.

Nedløp har stedvis mindre skader og mangler bend ned mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Andre tiltak:

Det må påregnes enkelte utbedringer av nedløp.

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av lettbetong/betong utvendig forblendet med plater og panel.

Ikke kontrollerbart musetetting.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Panel ved balkong har avflassing.

Stedvis misfargning av fasadeplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregne både på yttervegg ved balkong og bygget som helhet.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i ukjent konstruksjon. Loft ikke besiktiget. Tak ikke mulig å vurdere fra bakkeplan pga. snø og høyde. Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avflassing av vindskier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vindskier må vedlikeholdes.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass datert 1982.
Malte trevinduer med 2-lags glass fra ukjent år (nyere enn 1982).

Merknad: Vinduene var ikke rengjort til befaringen. Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke når glassene ikke er rengjorte, det kan derfor ikke utelukkes at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Merknad: Det kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt Isoleringsevne må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

På bakgrunn av alder på enkelte av vinduene må det påregnes utskiftninger i tiden som kommer.

TG 2 Dører

Slett entrédør.
Balkongdør med 2-lags glass fra ukjent år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren har fått boret opp sikkerhetslås og det er usikkert om dørens brannintegritet er intakt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvendt balkong på ca. 6 m² med adgang fra stue. Terrassevarmer, markis, lys, stikkontakt.
Dekke av fliser. Rekkverk av mur og plater.

Det var snø og mye lagrede ting på balkongen på befaring. Fall, avrenning og overflater er ikke vurdert.
Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG IU Utvendige trapper

Trakk fra balkong til hage.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

TG 2 Andre utvendige forhold

Det er ikke fremvist tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke kjent om det er utarbeidet tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å sjekke med styret om det foreligger vedlikeholdsplan el. Dersom det ikke foreligger bør dette utarbeides.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater utenom våtrom:

Gulv: parkett/laminat

Vegger: malte flater, tapet

Innvendige tak: malte flater

Takhøyde stue ca. 2,48 m.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er antatt av betongdekke iht. byggetegning.

Ved enkel nivellering av [stue] registreres det et høydeavvik på ca. [10 mm over hele rommet og ca. [15] mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av [hovedsoverom] registreres det et høydeavvik på ca. [12] mm over hele rommet og ca. [15] mm over 2 meter.

Målinger er gjort på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Eiendommen ligger i et område med moderat til lavt aktsomhetsnivå (kilde: <http://geo.ngu.no/kart/radon/>)

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Pipe i stue. Peis med innsats. Sotluke i gang (ikke åpnet)
Det antas teglsteinspipe fra byggeår. Det er ikke kjent om pipen er rehabilitert.

Tilstandsgrad på bakgrunn av synlig overflater i boligen. Felles pipeløp er ikke vurdert.
Det er ikke kjent når det eventuelt sist ble utført innvendig inspeksjon eller feiing.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har felles betongtrapp/terrazzo.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Fyllingsdører (dører med ett speil). Skyvedør- og slagdører.

Dørene fremstår med normal slitasje for alderen.

Asbest

Til informasjon: byggematerialer produsert før 1985 kan inneholde asbest. Uskadede materialer med asbest er ufarlig. Asbest må hensyntas ved eventuell sanering. Det antas å være begrenset bruk/gjenværende materialer med asbest i denne boligen, men kan forekomme i blant annet lim, fliser og rørisolasjon fra byggeår hovedsakelig i fellesarealer.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom fra ukjent år, men det antydes 2015 i tidligere annonse (kilde: eiendomsverdi.no)
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Noe misfarging av flisfuger og mykfuger i dusjsone.
Stedvis noe misfarging av tak.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Mykfuger anbefales byttet.
For å få TG1 må tak utbedres.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Det er målt ca. 16 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Merknad: Det registreres hullyd ved noen fliser, men det er ingen andre symptomer og karakteriseres ikke som bom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Gulvet i lekkasjesone er i hovedsak flatt.
Gulvet i dusjsone har mindre fall enn 1:50.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

For å få TG1 må fallforhold utbedres, men det synes ikke økonomisk fornuftig.
Det må påregnes at vann i dusj- og lekkasjesone kan bli liggende på gulvet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne i dusjsone. Sluk av plast. Vannlås var fjernet på befarings av ukjent årsak.
Membran synlig stedvis i klemring.
Ukjent type membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon. Membran er kun stedvis synlig i klemring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse er en risiko i forhold til tetthet og forventet levetid.
Membran som ikke er synlig rundt det hele i klemring utgjør en risiko for tetthet.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft ved dør.
Viften gikk ikke på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Viften startet ikke på befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Da dette er et tvangssalg er ikke hulltaking utført eller muligheten vurdert.

Det ble utført fuktsøk på overflater i dusjsone og på gulv og vegger i tilstøtende rom med Protimeter MMS3. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

Vurdering av avvik:

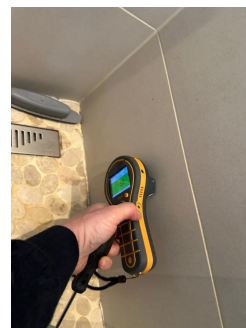
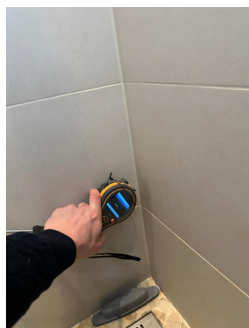
- Det er avvik:

Da dette er et tvangssalg er ikke hulltaking utført eller muligheten vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken antatt fra 2015 iht. tidligere annonse (kilde: eiendomsverdi.no). Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder med noe bruksmerker ol. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator antatt med avtrekk ut (merk at det ikke er kontrollert fra utsiden om avtrekket fungerte).

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) for baderom.
Fordelerskap i skap på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kontakten til vannstopper i kjøkkenbenk er knust.
Rørkursene på rør i rør-systemet er ikke merket.
Manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontakten til vannstopper i kjøkkenbenk må byttes.
Det anbefales å merke rørkurser i et rør-i-rør-system.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Felles røropplegg er ikke vurdert.

Synlig felles soilrør i soverom.

TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon med tilluft via spalteventiler i vinduer og/eller ventiler i yttervegg.

Til informasjon: Ventilasjonen er iht. krav/skikk ved byggeår. Merk at det stilles strengere krav til luftutskiftning og energieffektivitet for nye boliger i dag.

TG IU Varmtvannstank

På bakgrunn av informasjon i tidligere annonse antas det felles varmtvannsberedere i kjeller. Disse var ikke tilgjengelig for besiktigelse og er ikke vurdert.

Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i felles trapperom.

Sikringsskap var utilgjengelig på befaringstidspunktet da det var låst.

TG2: manglende dokumentasjon.

Da dette er et tvangssalg er ikke spørsmål til eier besvart.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

Ukjent

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Ja Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll av fagperson for å få TG1 på anlegget. TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll.
Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.**

Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat 6 Kg. Røykvarsler er installert.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn for takstingeniør.

TG 2 Drenering

Drenering fra ukjent år. Ingen synlig utvendig fuksikring av grunnmur. Kjeller var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Grunnmuren har normal slitasje i forhold til alder. Tilstandsgrad på bakgrunn av det som er synlig av grunnmur sett fra nord og øst.

TG IU Terrengforhold

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent alder og type bunnledninger. Det foreligger ingen opplysninger.

Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

TG IU Oljetank

Det er ingen synlige oljeinstallasjoner i forbindelse med tilgjengelig deler av bygget.

Kommunekart er ikke fremvist og er ikke vurdert.

Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

65 m²/65 m²

Selveierleilighet: Entré, Bad, 2 Soverom, Stue, Kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 300 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 300 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi		5 300 000
Tillegg for andel fellesformue	+	32 737
Frdrag for andel felles gjeld	-	54 846
Konklusjon markedsverdi		5 300 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Nyquistveien 31 ,1176 OSLO 66 m ² 1953 2 sov	20-02-2022	5 500 000	5 800 000	37 000	5 837 000	88 439
2 Lambertseterveien 5A ,1160 OSLO 67 m ² 1955 2 sov	21-08-2023	5 500 000	5 450 000	378 000	5 828 000	86 985
3 Lambertseterveien 10 ,1160 OSLO 66 m ² 1952 2 sov	05-04-2022	5 500 000	5 300 000	36 000	5 336 000	80 848
4 Nyquistveien 23 ,1176 OSLO 66 m ² 1953 2 sov	07-01-2024	5 300 000	5 300 000	28 783	5 328 783	80 739
5 Nyquistveien 31 ,1176 OSLO 66 m ² 1953 2 sov	07-12-2023	5 200 000	4 950 000	29 000	4 979 000	75 439
6 Nyquistveien 29 ,1176 OSLO 84 m ² 1952 3 sov	14-08-2023	5 900 000	6 000 000	51 000	6 051 000	72 036
7 Nyquistveien 19 ,1176 OSLO 85 m ² 1952 3 sov	02-02-2023	5 700 000	5 700 000	55 000	5 755 000	67 706

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	54 276
Vedlikehold seksjon - stipulert	Kr.	15 000
Listen er ikke uttømmende. Andre kostnader tilkommer. Kostnader varierer ut i fra forbruk.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	69 500

Teknisk verdi bygninger

Selveierleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
Sum teknisk verdi - Selveierleilighet	Kr.	2 300 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 300 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	3 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	3 000 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 300 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

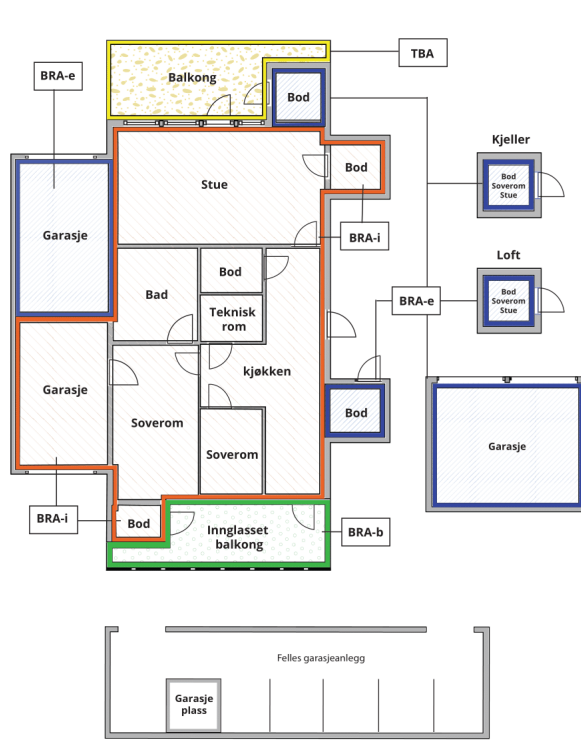
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	65			65	6
SUM	65				6
SUM BRA	65				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré , Bad , Soverom , Soverom 2, Stue , Kjøkken		

Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Eventuelle boder i fellesareal var ikke tilgjengelig og ble ikke vurdert/målt.

Fra forretningsfører:

"Alle boligseksjoner disponerer bod i kjeller og på loft."

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegning hentet fra saksinnsyn.

Merknad: Tidligere dør fra kjøkken ut i gang ved bad er fjernet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Det foreligger ikke informasjon vedr. innleide arbeider siste 5 år.

Det er ikke kjent om det foreligger dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	65	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.2.2024	Andreas Høieggen Advokatfirmaet SGB AS	Takstingeniør Rekvirent
23.1.2025	Andreas Høieggen Advokatfirmaet SGB AS	Takstingeniør Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	157	341		26	8026 m ²	Kilde: eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Nyquistveien 23

Hjemmelshaver

Bull Cathrine, Kastellhagen Byggelag AS,
Nordstrandshøiden AS

Boligselskap

Sameiet Kastellhagen li

Eierandel

321 / 10000

Organisasjonsnr

984806221

Felles formue

Kr. 32 737 31.12.2023

Felles gjeld:

Kr. 54 846 20.01.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms selveierleilighet i høy 1. etasje i 6-mannsbolig. Sameiet består av 41 boligseksjoner. Beliggende i et etablert boligområde på Kastellet/Nordstrand. Nærhet til skole, barnehager, offentlig kommunikasjon med umiddelbar nærhet til Kastellet trikkeholdeplass. Gangavstand til Nordstrand togstasjon. T-bane på Lambertseter. Gangavstand til dagligvare. Gode tur- og rekreasjonsmuligheter i området.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei inn på privat område.
Det er ikke undersøkt plikter- og rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Regulering

S-4735
Reguleringsbestemmelser
Flate: Andre sikringssoner
Flate: Trasé for jernbane
S-2864
Reguleringsbestemmelser
Flate: Bolig m.tilh. anlegg
S-2161
Reguleringsbestemmelser
Flate: Offentlig kjørebane/veigrunn
S-2327Vis planområde
Reguleringsbestemmelser
Flate: Offentlig gang-/sykkelvei
Flate: Offentlig kjørebane/veigrunn

Alle interessenter anbefales å sette seg inn i eiendommens og områdets kommune- og reguleringsplan.

Om tomten

Felles festet tomt. Opparbeidet med vei, gangvei, parkeringsareal, plen og beplantning ellers.
Tomten var snødekket og er ikke vurdert. Info hentet fra skråfoto 1881/satellittbilder.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Parkering

Fra forretningsfører:
Alle boligseksjoner disponerer bod en oppstillingsplass til en bil som følger ved salg.
• Det er 5 stk. garasjeseksjoner, ved salg av disse har seksjonseiere fortrinnsrett til å kjøpe eller leie. Ved registrering av eierskifte påløper det administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldene priser.
• Sameiet har 36 P-plasser ute. Eget krav om parkeringsleie, styret har oversikt. Ved spørsmål benytt kontaktskjema som finnes på sameiets hjemmeside.

Felleskostnader - sameiet

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.523,- pr. md.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 050 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Meglerbrev	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

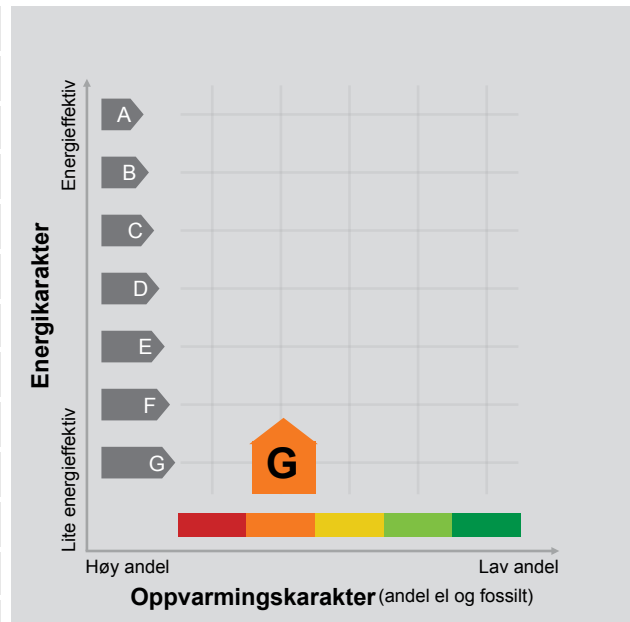
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YP3434>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Nyquistveien 23
Postnummer	1176
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	157
Bruksnummer	341
Seksjonsnummer	26
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80370261
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	4723a218-106a-4667-8ae0-e13ccf284639
Dato	23.02.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen

- Montere urbryter på motorvarmer

- Slå el.apparater helt av

- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere.

Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1953
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nyquistveien 23
Postnummer: 1176
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0102
Dato: 23.02.2024 7:30:56
Energimerkenummer: 4723a218-106a-4667-8ae0-e13ccf284639

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 157
Bruksnummer: 341
Seksjonsnummer: 26
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80370261

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 157, Bruksnummer 341, Seksjonsnummer 26 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

27.01.2025 kl. 13.07

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

27.01.2025 kl. 13.05

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1975/12334-84/105 01.07.1975 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Nordstrandshøiden AS
ORG.NR: 934 661 613
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighetshavere til festerett

1975/12334-85/105 01.07.1975 **HJEMMEL TIL FESTERETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
KASTELLHAGEN BYGGELAG AS
LØPENR: 1178211
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighetshavere til framfesterett

2019/669692-1/200 13.06.2019 **HJEMMEL TIL FRAMFESTE**
21:00
VEDERLAG: NOK 5 050 000
Omsetningstype: Fritt salg
BULL CATHRINE
FØDT: 12.07.1976

Påtegning til hjemmel:

2023/1345203-1/200 01.12.2023 **TVANGSSALG BESLUTTET**
21:00
GJELDER: OVERDRAGELSE AV FESTERETT MED BYGNING
2019/669692-1/200
GJELDER: **BULL CATHRINE**
FØDT: 12.07.1976
TINGRETT: Oslo
SAKSNR: 23-100653TVA-TOSL/08

2024/1036837-1/200 30.01.2024 **TVANGSSALG BESLUTTET**
21:00
GJELDER: OVERDRAGELSE AV FESTERETT MED BYGNING
2019/669692-1/200
GJELDER: **BULL CATHRINE**
FØDT: 12.07.1976
TINGRETT: OSLO
SAKSNR: 23-126940TVA-TOSL/08

HEFTELSE

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:

1948/12644-1/105 03.12.1948 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.v.
Dok. tgl. m/dbnr. 12644 - 12646
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 157 BNR: 341

1949/3485-91/105 29.03.1949 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 157 BNR: 341

1949/3485-117/105 29.03.1949 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
Festetid: 99 år
AVGIFT NOK 5.880
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE OG FESTEPENGER M.V.

1975/21799-1/105 07.11.1975 **** PRIORITETSBESTEMMELSE**
PRIORITET VEKET
ETTER INNTIL NOK 90.000,-

1997/28077-26/105 14.05.1997 **** DIVERSE PÅTEGNING**
Nye vilkår: Festepenger for perioden
1.1.95-31.12.2004
er kr 3 996.-
Overdragelse krever grunneiers samtykke

1953/4809-1/105 14.04.1953 **ERKLÆRING/AVTALE**
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Dok. tgl. m/dbnr. 4809 - 4814
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 157 BNR: 341

Heftelser i festerett:

1949/3485-117/105 29.03.1949 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
GJELDER FESTE
Festetid: 99 år
AVGIFT NOK 5.880
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE OG FESTEPENGER M.V.

1975/21799-1/105 07.11.1975 **** PRIORITETSBESTEMMELSE**
PRIORITET VEKET
ETTER INNTIL NOK 90.000,-

1997/28077-26/105 14.05.1997 **** DIVERSE PÅTEGNING**
Nye vilkår: Festepenger for perioden
1.1.95-31.12.2004

er kr 3 996.-
Overdragelse krever grunneiers samtykke

1975/22424-2/105 14.11.1975 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
GJELDER FESTE
Festetid: 99 år
FRAMFESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 86
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

Heftelser i framfesterett:

1975/12334-3/105 01.07.1975 **ERKLÆRING/AVTALE**
GJELDER FRAMFESTE
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET
ETTER 80% AV KJØPESUMMEN I FØRSTE SKJØTE
BEST. OM GARASJE / PARK. PL.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1975/22424-2/105 14.11.1975 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
GJELDER FRAMFESTE
Festetid: 99 år
FRAMFESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 86
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

2021/126436-1/200 01.02.2021 **PANTEDOKUMENT**
14:25
GJELDER FRAMFESTE
Beløp: NOK 2 700 000
Pantaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Pantaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/368544-1/200 26.03.2021 **** MASSETRANSPORT**
14:10
FRA: SBANKEN ASA
ORG.NR: 915 287 700
TIL: SBANKEN BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 915 287 662
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/974555-1/200 08.09.2023 **** ENDRING VED FUSJON**
11:18
FRA: SBANKEN BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 915 287 662
TIL: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1363500-1/200 24.04.2024 **** MASSETRANSPORT**
14:40
FRA: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/198014-1/200 22.02.2023 **UTLEGGSFORRETNING**
21:00

GJELDER FRAMFESTE
Avholdt dato: 10.02.2023 kl.:12:20
Beløp: NOK 65 069
Prosessfullmektig: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
Saksøker: BANK NORWEGIAN, EN FILIAL AV NOBA
ORG.NR: 916 573 154
Saksøkt: BULL CATHRINE
FØDT: 12.07.1976
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/767603-1/200 17.07.2023 **UTLEGGSFORRETNING**
13:50

GJELDER FRAMFESTE
Avholdt dato: 17.07.2023 kl.:13:43
Beløp: NOK 8 765
Prosessfullmektig: LOWELL NORGE AS
ORG.NR: 848 579 122
Saksøker: LOWELL AS
ORG.NR: 979 683 529
Saksøkt: BULL CATHRINE
FØDT: 12.07.1976
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1975/12334-2/105 01.07.1975 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 321/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 41 SEKSJONER

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 tinglyssingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

ADVOKATFIRMAET SGB AS
v/Malin Fritsøe Østman
Postboks 2004 Vika, 0125 OSLO
E-post: mfo@storlokken.no

Deres ref.: 11031 .

Vår ref.: 7885-1-26

Dato: 20.01.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Kastellhagen II
Organisasjonsnr: 984806221
Seksjonseier: Bull, Cathrine
Medeier:
Leilighetsnummer: 26
Adresse: Nyquistveien 23, 1176 OSLO
Seksjonsnummer: 26
Gnr. 157
Bnr. 341

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 78861207.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Alle boligseksjoner disponerer bod i kjeller og på loft samt en oppstillingsplass til en bil som følger ved salg.
- Det er 5 stk. garasje-seksjoner, ved salg av disse har seksjonseiere fortrinnsrett til å kjøpe eller leie.
- Ved registrering av eierskifte påløper det administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende priser.
- Sameiet har 36 P-plasser ute.
- Eget krav om parkeringsleie, styret har oversikt.
- Ved spørsmål benytt kontaktskjema som finnes på sameiets hjemmeside.
- Grunnen er festet av A/S Nordstrandhøiden.
- Gebyr til grunneier ved godkjenning av transport av festeavtalen for overdragelse av seksjon, se informasjon om dette i oppdelings- og seksjoneringsbegjæring.
- Spørsmål kan rettes til grunneier; Carl Andre Holm tlf: 959 63 455.
- Sameiet har ikke egne husordensregler.
- Sameiet planlegger å igangsette rørfornyingsprosjekt vår/sommer 2024.
- Dette er planlagt finansiert med låneopptak, så kjøper må påregne en økning av felleskostnader.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98208156748
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,35%
Restsaldo	1 671 362,00
Innfrielsesdato:	30.06.2054
Type rente:	Flytende rente

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 523,15,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 417,15	
Parkering	106,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 043,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 093,-
Annen formue:	32 737,-
Gjeld:	55 096,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208156748
Restsaldo:	54 846,93
Kapitalkostnader:	381,32

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 54 846,93,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil datoen i denne kolonnen vise til når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen.

Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik Skarå pr. e-post: eirik.skara@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Tom Kristian Nitschke, e-post: kastellhagensameie2@styrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontakinfo: kastellhagensameie2@styrommet.no

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



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

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER FOR SAMEIET KASTELLHAGEN II

Av 29.april 1978

Med endringer 23.04.1990, 29.04.1997, 11.03.2003, 13.03.2008, og 30.03.2011
Revidert 01.03.2018 iht ny Eierseksjonslov gjeldende fra 2018

§ 1 - Historikk / Forutsetninger

1. Eiendommen gnr 157, bnr. 341, Nyquistveien 21, 23, 31 og Lambertseterveien 6, 8 og 10 i Oslo er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 22/6 1975, oppdelt i 41 seksjoner, hvorav 36 leiligheter og 5 garasjeseksjoner.
2. Grunnen er festet av A/S Nordstrandhøiden, fester var tidligere A/S Kastellhagen Byggelag som foresto oppdelingsbegjæring og overdragelse av de enkelte eierseksjoner med skjøter. De vilkår som er inntatt i disse dokumenter er bindende for seksjonseierne og deres rettsetterfølgere, som plikter å gjøre seg kjent med vilkårene.
3. De husordensregler som er og til enhver tid blir vedtatt, er bindende for seksjonseierne og deres rettsetterfølgere, herunder husstandsmedlemmer og leietakere.

§ 2A – Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner (Eierseksjonsloven § 23)

1. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Begrensningen gjelder ikke ved arv, forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en seksjon som er sikret med pant i en seksjonen.

§ 2B – Rettslig Disposisjonsrett (Eierseksjonsloven § 24)

1. En eierseksjon består av en eierandel i eiendommen med tilhørende festerett og med enerett til å bruke sin bruksenhet, som disponerer en eller to boder i kjeller og en på loftet, samt en oppstillingsplass til bil. (rev. 13.03.2008)
2. Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon, med de begrensninger som følger av sameierforholdet og Eierseksjonsloven. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i vedtektene, dersom de som berøres samtykker i begrensningen.
3. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. De øvrige seksjonseiere har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett, utløsningsrett eller oppløsningsrett.
4. Etthvert eierskifte skal meldes til sameiets styre for godkjenning, men godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.
5. Tilsvarende gjelder ved utleie.
6. Ved salg eller utleie av garasjeseksjon har de øvrige seksjonseiere fortrinnsrett til kjøp eller leie.

§ 3A – Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten fellesarealer (Eierseksjonslovens § 25)

1. Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Den enkelte seksjon skal kun brukes til bolig. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanlig brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
2. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybridbiler i tilknytning en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
3. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
4. Den enkelte seksjonseier skal holde leiligheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.
5. Fellesarealer skal holdes forsvarlig vedlike.

§ 3B – Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten (Eierseksjonsloven § 32)

1. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealer og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten (boder)

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:
 - a) inventar
 - b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder (på loft), badekar og vasker
 - c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
 - d) skap, benker, innvendig dører og karm
 - e) listverk, skillevegger, tapet
 - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - g) vegg-, gulv- og himlingplater
 - h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - i) vinduer og ytterdører
2. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås
3. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledning.
4. Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom leiligheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til leiligheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.
5. Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren
6. Dersom seksjonseieren innen en rimelig frist som styret setter unnlater å utbedre påpekte mangler og skader, er dette å anse som vesentlig mislighold av seksjonseierens plikter.
7. En seksjonseier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, er erstatningsansvarlig i flg Eierseksjonsloven § 34.

§ 3C – Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m. (Eierseksjonsloven § 33)

1. Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygninger og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.
2. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.
3. Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheten, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheten, hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseiere.
4. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt ovenfor.
5. Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, er erstatningsansvarlig i flg Eierseksjonsloven § 35.

§ 4 – Begrensninger

1. Seksjonseieren må ikke uten godkjennelse av styret sette opp radio- og TV-antennor eller gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende leiligheten. Av hensyn til den felles interesse i penest mulig fasade, kan styret treffe bestemmelser om forhold av eksteriørmessig betydning slik som vedrørende markiser, vinduer og lignende.
2. Det kan ikke holdes hund med mindre styret skriftlig har gitt tillatelse, Tillatelsen er avhengig av at søkeren før anskaffelse skriftlig påtar seg følgende forpliktelser;
 - A) Hunden skal – uansett tidspunkt på døgnet – ikke slippes ut fra leiligheten på egen hånd eller bindes i løpestreng eller liknende på sameiets område. Her skal den føres i bånd, og all urenslighet skal søkes unngått.
 - B) Mottar styret ellers klage som finnes berettiget, gis hundeieren henstilling om å rette på forholdet. Ettererkommes ikke denne henstilling innen rimelig tid, plikter hundeieren på styrets krav å kvitte seg med hunden omgående.

§ 5 – Fordeling av felleskostnader (Eierseksjonsloven § 29, 30, 31)

1. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader, og skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Som ikke utømmende eksempler på slike utgifter er; Utvendig vedlikehold, innvendig vedlikehold utenfor seksjonen, vedlikehold av fellesarealer, elektrisitet til utvendig lys, varme i fellesrom, eiendomsavgifter, festeavgifter, honorar til forretningsfører m.v. I tvilstilfeller bestemmer styret hva som skal regnes som fellesutgifter.
2. Den enkelte seksjonseier skal betale a-konto beløp som fastsettes av årsmøtet eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. A-konto beløpet kan også dekke avsetning til midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.
3. A-konto beløpet skal tilsvare 1/12 del av den beregnede andel av årets fellesutgifter som faller på vedkommende seksjonseier. Ved for sen betaling svares den til enhver tid gjeldende morarente iflg. Morarenteloven.
4. Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk
5. De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følge av sameierforholdet. Felleskravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til Folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantretten kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte seksjonseier som har dekket mer enn sin del.

§ 6 – Årsmøtet (Eierseksjonsloven § 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46)

1. Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.
2. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseiere om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. (rev. 11.03.2003) Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.
3. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10 prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.
4. Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.
5. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling
6. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
7. Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjonen har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
8. At saken ikke er nevnt i innkallingen er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

§ 7 – Flertall (Eierseksjonsloven § 49, 50, 51)

7. Flertallet regnes etter antall boligseksjoner slik at hver seksjon gir en stemme. Det følger ikke stemmerett med garasjeeksjon.
8. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.
9. Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på årsmøtet for å ta beslutning om;
 - a) Ombygning, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.
 - b) Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjoneierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
 - c) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg på seksjonseierne på mere enn 5% av de årlige fellesutgiftene.
 - d) Vedtektsendring med unntak av §§ 1 og 2.
 - e) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, herunder endring av vedtektene §§ 1 og 2, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 8 – Behandling på årsmøtet (Eierseksjonslovens § 45, 53)

1. Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder (som ikke behøver å være seksjonseier)
2. Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet;
 - a) behandle styrets årsberetning
 - b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - c) velge styremedlemmer.
 - d) Velge revisor
 - d) Behandle budsjett med fastsettelse av bidrag til fellesutgifterene.
 - e) Behandle andre saker nevnt i innkallingen.
3. Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
4. Vedrørende forslag som er fremstilt, men som ikke er nevnt i innkallingen, kan det med simpelt flertall besluttes innkalt til nytt årsmøte til avgjørelse av forslaget.
5. Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 9 – Styret (Eierseksjonsloven § 54, 55, 56)

1. Sameiet skal ha et styre på tre medlemmer (som ikke behøver å være seksjonseiere)* og som velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt. Det kan velges et varamedlem.
2. Styreleder velges for ett år og styremedlemmer for 2 år på en slik måte at det blir rullering. (rev.30.03.2011) Gjenvalg kan foretas.
3. Styrets leder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
4. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.
5. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning må likevel utgjøre mere enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
6. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

§ 10 – Styrets oppgaver og beslutningsmyndighet (Eierseksjonsloven § 57, 58, 59, 60)

1. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.
2. Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
3. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.
4. Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtrende personlig eller økonomisk særinteresse i.
5. Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Sameiet forpliktes ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 11 – Forretningsfører (Eierseksjonsloven § 61, 62)

1. Årsmøtet kan ved vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører, gi instruks for forretningsføreren, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjement.
2. En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.
3. I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

§ 12 – Regnskap og revisjon (Eierseksjonsloven § 64)

1. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Styret skal legge frem regnskapet fra forrige kalenderår på det ordinære årsmøtet.
2. Sameiet skal ha statsautorisert revisor eller registrert revisor. Årsmøtet velger revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.
3. Revisor har rett til å være tilstede på årsmøtet og til å uttale seg.

§ 13 – Mislighold

1. Dersom en seksjonseier ikke betaler den fastsatte andel til driften av sameiet til fastsatt tid og for øvrig misligholder sine plikter overfor sameiet, er dette å betrakte som vesentlig mislighold dersom forholdet ikke innen 14 dager etter skriftlig advarsel beriktes. Kravet om advarsel gjelder ikke dersom seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage og sjenanse for eiendommens øvrige brukere.
2. Ved mislighold av eier, eller bruker som ikke er seksjonseier, har sameiet rett til å inndrive det forfalte beløp hos seksjonseieren etter Tvangsfullbyrdeseslovens regler.
3. Etter lovens § 38 kan styret pålegge vedkommende sameier å selge seksjonen.

Kastellhagen II

Fremlagt på årsmøtet 1999

Revidert på årsmøtet 2008

ORDENSREGLER

Styret henstiller til at alle følger normale normer for forhold som påhviler den enkelte sameier.

Det er av og til nødvendig at man har en felles regel, og vi ber alle sette seg inn i de felles anliggende, samt det den enkelte bør gjøre, og er med når det er behov for felles tiltak.

- 1 Spesielle forhold i det enkelte hus av trivselmessig eller vedlikeholdsmessig art skal fortrinnsvis løses innen det enkelte hus. Dersom løsning forutsetter økonomisk uttelling utover det som er nevnt i pkt. 2 må dette på forhånd godkjennes av styret. I en viss utstrekning har forretningsfører styrets fullmakt til å treffe avgjørelse. Akutte problemer må straks tas opp med forretningsfører. Om dette ikke lykkes må leder eller annet styremedlem kontaktes. Enhver beboer er forpliktet til å ta forholdsregler for begrenning av eventuell skade.
- 2 Skifting av lyspærer i oppgang, kjeller, loft og utelys, sikringer, batterier i røykvarsler osv er et ansvar innen det enkelte hus. Utgiftene refunderes mot kvittering fra forretningsfører. Den enkelte beboer bør etterse at varmeovn i oppgang ikke er unødig skrudd på.
- 3 **INDRE ORDEN.** Liste over oppgavefordeling skal være slått opp. Ansvar for orden i alle fellesrom/trapper/loft kan alternere med en måned av gangen pr. leilighet. Dersom en beboer gjentatte ganger ikke oppfyller sine forpliktelses, kan styret i henhold til årsmøtevedtak få arbeidet utført av andre mot betaling. Den som ikke gjør arbeidet må betale dobbelt - resten tilfaller sameiet.

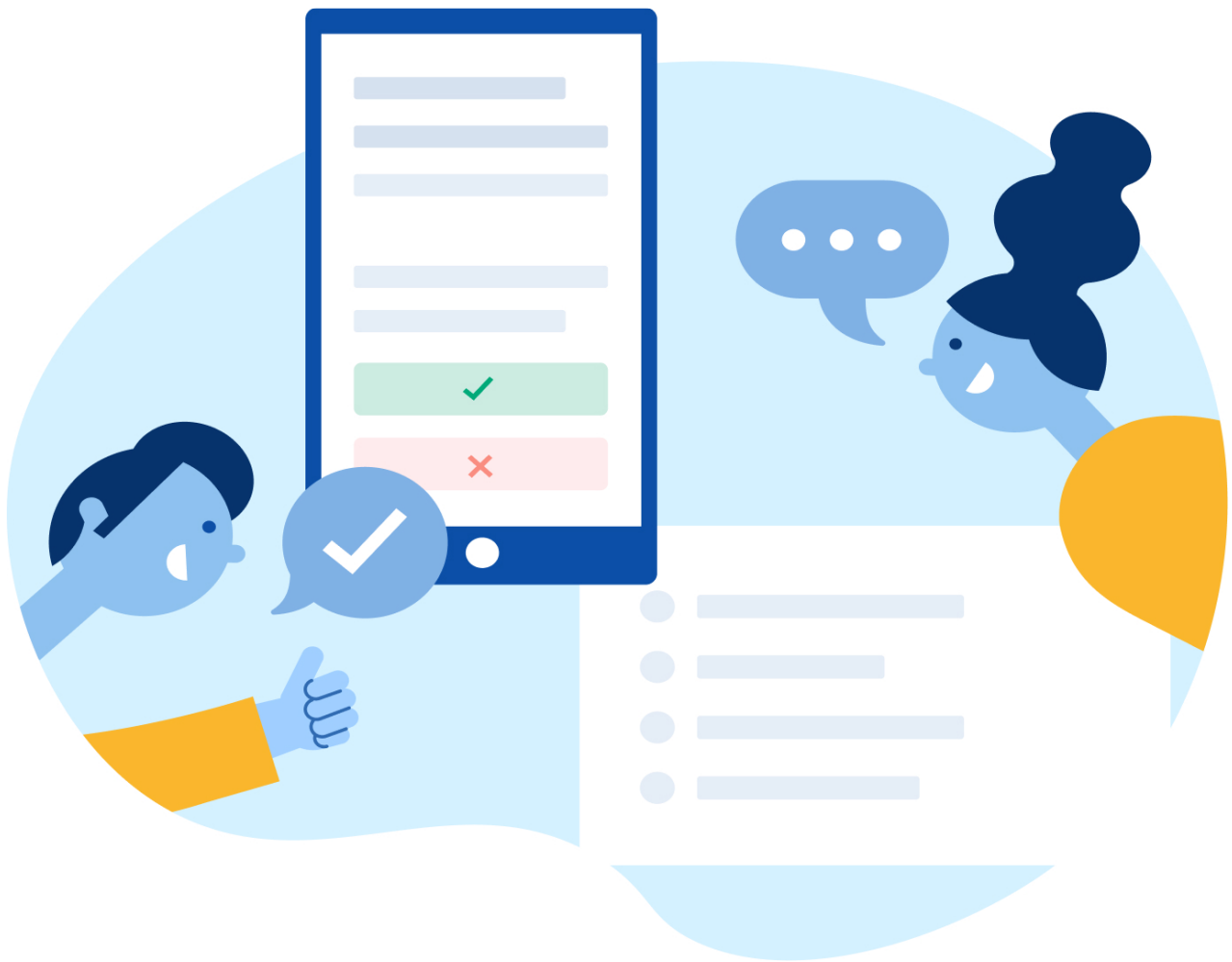
Dersom ukentlig trappevask og periodisk renhold av loft og kjeller ikke utføres av innleid firma. er dette en oppgave som fordeles i henhold til ovennevnte/instruks.

- 4 Gang, kjellergang og loft utenfor bodene skal ikke være lagerrom. I henhold til branninstruks må fri ferdsel ikke hindres. Det må altså ikke hensettes ting som kan hindre fri ferdsel av disse steder, så som barnevogn, sykler, lekeutstyr eller lignende.
- 5 **VASKEMASKINER / KLESVASK** Fordeling av tid og bruk av vaskemaskin foretaes innenfor det enkelte hus. Tørkestativet er til felles bruk, men med fortrinnsrett til bruk for beboerne i tilvist hus.
- 6 **FRYSER** Dersom beboer har dypfryser eller annet elektrisk apparat koplet til fellesstrømmen, må dette meldes forretningsfører. Avregning for bruk av strøm skjer i henhold til E-verkets normaltariff.
- 7 Ved oppussing av den enkeltes veranda og ved oppsetting av markiser, plikter man å følge fargeanvisning.
- 8 **UTVENDIG ORDEN** Den enkelte beboer må medvirke til at det er pent og ordentlig på fellesarealene. Sand for strøing er i sandkassene. Det er styrets ansvar at det er sand i kassene, men ikke styrets ansvar å strø.

Det er ikke anledning til å mate fugler fra husene.

Alle utendørs innretninger som eksempelvis parabolantenner, varmepumper etc kan ikke monteres uten godkjenning av sameiermøte.

- 9 De som har parkeringsplass med motorvarmer, deler strømavgiftene uansett om de benytter motorvarmer eller ikke. Hvis en ikke vil betale sin del, må denne parkeringsplassen byttes med andre som har behov for motorvarmer
- 10 Biler skal ikke parkeres utenfor oppmerket område, som i oppkjørsel etc. Det skal være fri ferdsel for bl.a. utrykkingsbiler.
- 11 Det er hyggelig om beboerne flagger på offentlige flaggdager.



Årsmøte 2023

Sameiet Kastellhagen II

Digitalt årsmøte avholdes 22. mai - 25. mai 2023

Velkommen til årsmøte i Sameiet Kastellhagen II

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. mai kl. 09:00 og lukker 25. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7885>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av revisor
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Kastellhagen II

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Eirik Skarå fra Obos er foreslått som møteleder.

Forslag til vedtak

Eirik Skarå er valgt.

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Patrik Welin er valgt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport 2022+.pdf
-

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60.000

Sak 6

Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som sameiets revisor foreslås Alpha Revisjon

Styrets innstilling

Styret og forretningsfører har hatt utfordringer med samarbeid med nåværende revisor. Det resulterte i at årsmøtet måtte flyttes fra opprinnelig dato 15. Mars til 22. Mai. Styret ønsker derfor endre til annen revisor som gir mer forutsigbarhet.

Forslag til vedtak

Alpha Revisjon ble valgt.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jan Petter Sjølund

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marte Jørgine Hurlen
-

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jon Petter Sjølund	Nyquistveien 31
Styremedlem	Tom Kristian Nitschke	Brannfjellveien 8
Styremedlem	Patrik Welin	Nyquistveien 23
Varamedlem	Lars Bakke	Lambertseterveien 10

Valgkomiteen

Generelle opplysninger om Sameiet Kastellhagen II

Sameiet består av 41 seksjoner.

Sameiet Kastellhagen II er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984806221, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

157 341

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Kastellhagen II har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er EN Revisjon AS.

Styrets arbeid i 2022

Oslo, 16. mars 2023

Årsmøtet i 2022 ble gjennomført digitalt, og de fleste styremøtene i 2022 har også vært gjennomført som digitale møter.

Etter at økonomien til sameiet gradvis har bedret seg etter de store utgiftene vi hadde i forbindelse med rettsakene mot Nordstrandshøiden i 2019, har vi kunnet gjennomføre enkelte nødvendige vedlikeholdstiltak, og styre planlegger for gjennomføring av noen større fremtidige vedlikeholdsprosjekter.

OBOS Eiendomsforvaltning har vært vår regnskapsfører siden august 2018, og samarbeidet har er meget positivt og har bidratt til en økt kontroll og profesjonalisering av tjenesteytelsene til sameiet. Blant annet er våre tidligere hjemmesider (kastellhagen2.no) er nå erstattet med OBOS' løsning Vibbo.

Som nevnt over foregår styrets arbeid i all hovedsak digitalt. Dette omfatter også rene administrative rutiner som utføres gjennom OBOS portal (Styrerommet), samt kommunikasjon internt i styret. Det har vært gjennomført syv styremøter i 2021.

Andre aktiviteter har vært:

- Det ble igjen gjennomført felles dugnad i perioden 5. til 9. mai hvor containerne stod ute. Styret er glade for at dugnader igjen kan gjøres i fellesskap og ikke individuelt som i Corona-perioden. Felles dugnad gir et tydelig signal blant annet når det gjelder feiing av parkeringsplassene.
- Dessverre måtte den fornyede oppmerkingen av sameiets p-plasser utsettes på grunn av det ustabile været i høst. Oppmerkingen er nå planlagt til etter dugnaden. Det blir derfor i år ekstra viktig at alle feier sine p-plasser slik at oppmerking kan skje uten ekstra unødige kostnader for sameiet.
- Det er installert Waterguard lekkasjestoppere på alle loft.
- Det er inngått en rammeavtale med Rørleggerhuset AS, som blant annet omfatter en årlig befarung av vannrør. Rørleggerhuset tilbyr 10% rabatt til sameiets eiere.
- Alle varmtvannsberedere og tilkoblinger som var underkjent av vårt rørleggerfirma er nå erstattet.
- Det er kjøpt inn fire utebenker som er plassert ut på grøntarealene. Det er hyggelig å se at disse er i bruk, og at de har vært lånt til diverse utendørsarrangementer.
- Årsmøtet for 2022 besluttet at TV skulle være et tilvalg i sameiets avtale med Telia. Dette er nå gjennomført.

- Styret behandlet et forslag fra Kastellhagen I om å asfaltere innkjøringen til Nyquistveien 19, 25, 27, 21 og 23. Dette forslaget ble avvist da det er for kostnadskrevenende og gir liten reell nytteverdi for våre hus.
- Det har dessverre vært to innbrudd i hhv. lofts- og kjellerboder i sameiet. Det er viktig at ytterdører holdes lukket og låst til enhver tid.
- Det har vært gjennomført en inspeksjon av el-anlegg og røykvarslere på alle loft.
- Det har vært gjennomført et bytte av reduksjonsventil i Lambertseterveien 10.
- Avløpsrørene i Lambertseterveien 6 har blitt spylt da de var tette.
- Det har vært seks eierskifter i sameiet i 2022.
- Leverandør for trappevask er byttet. Hogi renhold er ny leverandør.
- Det har vært to forsikringssaker. Begge i forbindelse med vannlekkasjer.

Jon Petter Sjølund

Tom Nitschke

Patrik Welin

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntekter

Driftsinntekter er kr. 1.619.498. Det er nesten tilsvarende som budsjettet.

Driftskostnader

Driftskostnader er kr. 1.381.258. Det er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnad til snørydding.

Finanskostnader

Finanskostnader er kr. 48.789. Det er høyere enn budsjettet, og skyldes at renten på lånet steg 2. halvdel 2022.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 803.115.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

[sett inn ev. kostnadsdiagram her - se egen brukerveiledning]

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 161.500 til normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Kastellhagen II.

Lån

Sameiet Kastellhagen II har lån i DnB.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i

Sameiet Kastellhagen II

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Kastellhagen II's årsregnskap som viser et resultat på kr 214 038. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Det henvises til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger> som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter

Nesbru, 25.04.2023

Stiansen & Co AS



Odd Bohlin Borgersen
Statsautorisert revisor

Revisjonsberetning for Sameiet Kastellhagen II– side 2

SAMEIET KASTELLHAGEN II
ORG.NR. 984 806 221, KUNDENR. 7885

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 602 548	1 543 218	1 596 000	1 642 000
Andre inntekter	3	16 950	41 735	31 000	20 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 619 498	1 584 953	1 627 000	1 662 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 473	-20 133	-7 473	-7 473
Styrehonorar	5	-53 000	-53 000	-53 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-13 125	-12 188	-12 800	-15 000
Forretningsførerhonorar		-82 170	-79 853	-82 200	-86 300
Konsulenthonorar	7	-8 503	-4 763	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-211 090	-205 773	-223 000	-161 500
Forsikringer		-202 672	-187 072	-194 500	-219 000
Festeavgift		-80 748	-80 748	-84 000	-80 748
Kommunale avgifter	9	-290 909	-286 004	-294 200	-355 287
Energi/fyring		-65 612	-64 224	-70 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-139 994	-126 874	-131 000	-140 000
Andre driftskostnader	10	-225 963	-226 793	-148 000	-196 373
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 381 258	-1 347 424	-1 310 173	-1 406 681
DRIFTSRESULTAT		238 240	237 529	316 827	255 319
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	24 587	22 997	0	0
Finanskostnader	12	-48 789	-42 088	-44 000	-49 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-24 202	-19 091	-44 000	-49 000
ÅRSRESULTAT		214 038	218 438	272 827	206 319
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		214 038	218 438		

SAMEIET KASTELLHAGEN II
ORG.NR. 984 806 221, KUNDENR. 7885

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		196	4 220
Kundefordringer		3 630	6 145
Forskuddsbetalte kostnader		228 811	239 222
Driftskonto OBOS-banken		401 610	323 901
Sparekonto OBOS-banken		202 222	200 542
SUM OMLØPSMIDLER		836 469	774 030
SUM EIENDELER		836 469	774 030
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-188 772	-402 810
SUM EGENKAPITAL		-188 772	-402 810
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	991 888	1 115 652
SUM LANGSIKTIG GJELD		991 888	1 115 652
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 895	18 942
Leverandørgjeld		-14 912	18 360
Skyldige offentlige avgifter		0	176
Påløpte renter		14 446	10 449
Påløpte kostnader		9 749	0
Annen kortsiktig gjeld	15	175	13 261
SUM KORTSIKTIG GJELD		33 354	61 188
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		836 469	774 030
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.04.2023

Styret i Sameiet Kastellhagen II

Jon Petter Sjølund /s/

Tom Kristian Nitschke /s/

Patrik Welin /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 523 808
Parkering	48 230
Garasje	28 800
Strøm elbil	1 710
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 602 548

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger (vaskeri)	16 950
SUM ANDRE INNTEKTER	16 950

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 473
--------------------	--------

SUM PERSONALKOSTNADER **-7 473**

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 53 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS **-8 503**

SUM KONSULENTHONORAR **-8 503**

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger **-24 292**

Drift/vedlikehold VVS **-164 034**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg **-18 125**

Drift/vedlikehold vaskerianlegg **-1 562**

Kostnader dugnader **-3 077**

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-211 090**

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift **-182 567**

Feieavgift **-428**

Renovasjonsavgift **-107 915**

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-290 909**

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container **-8 871**

Skadedyrarbeid/soppkontroll **-17 737**

Driftsmateriell **-677**

Renhold ved firmaer **-54 240**

Snørydding **-89 873**

Gressklipping **-38 526**

Andre fremmede tjenester **-6 885**

Kontor- og datarekvisita **-620**

Trykksaker **-662**

Møter, kurs, oppdateringer mv. **-500**

Andre kontorkostnader	-2 040
Porto	-220
Bank- og kortgebyr	-3 024
Velferdskostnader	-2 088
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-225 963

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	739
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 680
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	503
Kundeutbytte fra Gjensidige	21 644
Andre renteinntekter	21
SUM FINANSINTEKTER	24 587

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-48 789
SUM FINANSKOSTNADER	-48 789

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,30 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-1 355 000
Nedbetalt tidligere	239 348
Nedbetalt i år	123 764
	-991 888
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-991 888

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-175
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-175

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78861207. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.05.23

Selskapsnummer: 7885 **Selskapsnavn:** Sameiet Kastellhagen II

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Eirik Skarå er valgt.

For

Mot

Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Patrik Welin er valgt.

For

Mot

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

Fortsetter på neste side

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60.000

For

Mot

Sak 6 Valg av revisor

Alpha Revisjon ble valgt.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Jan Petter Sjølund

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Marte Jørgine Hurlen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7885

Sameiet Kastellhagen II

Velkommen til årsmøte i Sameiet Kastellhagen II

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 8. april kl. 09:00 og lukker 11. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7885>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Kastellhagen II

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Eirik Skarå er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst 1 eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Jon Petter Sjølund er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60.000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tom Nitschke

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jon Petter Sjølund
- Marianne Brynhildsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marte Jørgine Hurlen
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jon Petter Sjølund	Nyquistveien 31
Styremedlem	Tom Kristian Nitschke	Nyquistveien 23
Styremedlem	Patrik Welin	Nyquistveien 23
Varamedlem	Marte Jørgine Hurlen	Nyquistveien 31

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes via Vibbo eller per e-post: kastellhagensameie2@styrerommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Kastellhagen II

Sameiet består av 41 seksjoner.

Sameiet Kastellhagen II er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984806221, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

157 341

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Kastellhagen II har [antall / Ingen] ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid i 2023

Oslo, 6. mars 2024

Årsmøtet i 2023 ble gjennomført digitalt, og alle styremøter i 2023 har vært gjennomført som digitale møter.

Også i 2023 har styret hatt fokus på å opparbeide kapital med tanke på å bedre økonomien med tanke på kommende vedlikeholdsbehov. Årsmøtet i 2023 ga styret fullmakt til å ta opp lån for å utbedre vannrørene i alle husene. Dette er gjort, lånetilsagn er mottatt og styret er i ferd med å velge leverandør for gjennomføringen av dette arbeidet. Arbeidet er planlagt med oppstart i annet kvartal 2024.

OBOS Eiendomsforvaltning har vært vår regnskapsfører siden august 2018, og samarbeidet er meget positivt og har bidratt til en økt kontroll og profesjonalisering av tjenesteytelsene til sameiet. Mye av kommunikasjonen i sameiet foregår på Vibbo, og vi oppfordrer alle andelseiere til å sette seg godt inn i Vibbo og de funksjoner som finnes der.

Som nevnt over foregår styrets arbeid i all hovedsak digitalt. Dette omfatter også rene administrative rutiner som utføres gjennom OBOS portal (Styrerommet), samt kommunikasjon internt i styret. Det har vært gjennomført åtte styremøter i 2023.

Andre aktiviteter har vært:

- Det ble igjen gjennomført felles dugnad mandag 25. mai med rekordstort oppmøte. Vår nye feiemaskin ble tatt i bruk, noe som gjorde oppsamling av grus til en mye enklere oppgave. Dessverre ble det nok en gang kastet forbudt avfall i containerne, noe som kostet sameiet kr. 6.300 i gebyrer. Det må derfor vurderes om vi må avvikle praksisen med å tillate kasting av privat avfall ifm. våre dugnader.
- Sameiets parkeringsplasser ble oppmerket i oktober.
- Oslo snø og vedlikehold er ny leverandør av snømåking til sameiet. Det er styrets inntrykk at disse har gjort en god jobb for oss i vintersesongen 23/24.
- Alle pipeløp i sameiet er feiet og inspisert av Oslo BRE med unntak av Lambertseterveien 8 hvor det ikke var mulig å gjennomføre feiing og inspeksjon.
- Det har vært gjennomført inspeksjon og utbedring av det elektriske anlegget på alle loft, inkludert tilkoblinger til varmtvannsberedere. Feil som ble funnet er utbedret.
- Det har vært to eierskifter i sameiet i 2023.
- Det har vært fem skade- og forsikringssaker. Disse omfatter i hovedsak vannlekkasjer, og et ødelagt gjerde.

- Det har vært en inkassosak for sameiet.

Jon Petter Sjølund

Tom Nitschke

Patrik Welin

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Driftsinntekter

Driftsinntektene er kr. 1.587.081. Innkrevde felleskostnader med underkategorier utgjør kr. 1.567.680, mens andre inntekter (vaskeripenger) er kr. 19.401.

Driftskostnader

Driftskostnadene er kr. 1.257.125. Det er lavere enn budsjettet, og skyldes i hovedsak at TV/Internett avtale er endret og at det bruk mindre på drift og vedlikehold enn planlagt.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 980.578

[sett inn ev. kostnadsdiagram her - se egen brukerveiledning]

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1.087.000 til større vedlikehold som omfatter i hovedsak utbedring av vannrørene.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Kastellhagen II.

Lån

Sameiet Kastellhagen II har lån i DnB.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kastellhagen II som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

9 av 19

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva

Årsrapport 2023.pdf

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

10 av 19

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva

Årsrapport 2023.pdf

SAMEIET KASTELLHAGEN II
ORG.NR. 984 806 221, KUNDENR. 7885

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 567 680	1 602 548	1 642 000	1 638 000
Andre inntekter	3	19 401	16 950	20 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 587 081	1 619 498	1 662 000	1 638 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-7 473	-7 473	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-53 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-15 875	-13 125	-15 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-85 470	-82 170	-86 300	-90 400
Konsulenthonorar	7	-15 300	-8 503	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-101 539	-211 090	-161 500	-1 087 000
Forsikringer		-223 484	-202 672	-219 000	-234 000
Festeavgift		-80 748	-80 748	-80 748	-80 748
Kommunale avgifter	9	-349 995	-290 909	-355 287	-409 400
Energi/fyring		-58 425	-65 612	-75 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-85 968	-139 994	-140 000	-86 000
Andre driftskostnader	10	-171 861	-225 963	-196 373	-239 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 257 125	-1 381 258	-1 406 681	-2 375 808
DRIFTSRESULTAT		329 956	238 240	255 319	-737 808
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	31 799	24 587	0	0
Finanskostnader	12	-63 808	-48 789	-49 000	-127 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-32 009	-24 202	-49 000	-127 000
ÅRSRESULTAT		297 947	214 038	206 319	-864 808
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		109 174	0		
Reduksjon udekket tap		188 773	214 038		

SAMEIET KASTELLHAGEN II
ORG.NR. 984 806 221, KUNDENR. 7885

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35 581	196
Kundefordringer		3 525	3 630
Forskuddsbetalte kostnader		330 683	228 811
Driftskonto OBOS-banken		471 301	401 610
Sparekonto OBOS-banken		207 689	202 222
SUM OMLØPSMIDLER		1 048 779	836 469
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 048 779	836 469
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		109 174	0
Udekket tap		0	-188 772
SUM EGENKAPITAL		109 174	-188 772
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	871 404	991 888
SUM LANGSIKTIG GJELD		871 404	991 888
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 289	23 895
Leverandørgjeld		19 877	-14 912
Påløpte renter		17 025	14 446
Påløpte kostnader		8 834	9 749
Annen kortsiktig gjeld	14	175	175
SUM KORTSIKTIG GJELD		68 201	33 354
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 048 779	836 469
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.03.2024

Styret i Sameiet Kastellhagen II

Jon Petter Sjølund /s/

Tom Kristian Nitschke /s/

Patrik Welin /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 431 216
Internett	71 640
Parkeringsleie	48 336
Garasjeleie	28 800
Avregning	-12 312
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 567 680

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Automatpenger (vaskeri)	19 401
SUM ANDRE INNTEKTER	19 401

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
--------------------	--------

SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460
------------------------------	---------------

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 2 050, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 300
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-15 300
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 392
-----------------------------	--------

Drift/vedlikehold VVS	-17 341
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-13 000
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 581
-----------------------------------	--------

Drift/vedlikehold brannsikring	-4 447
--------------------------------	--------

Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-31 545
---------------------------------	---------

Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-11 706
------------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-10 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-527
--------------------	------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-101 539
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-225 119
-----------------------	----------

Feieavgift	-2 933
------------	--------

Renovasjonsavgift	-121 943
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-349 995
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-27 212
-----------	---------

Verktøy og redskaper	-12 648
----------------------	---------

Driftsmateriell	-294
Renhold ved firmaer	-61 500
Snørydding	-22 500
Gressklipping	-41 416
Andre fremmede tjenester	-775
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 050
Andre kontorkostnader	-385
Drivstoff biler, maskiner osv.	-224
Bank- og kortgebyr	-2 857
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-171 861

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 161
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 467
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	678
Kundeutbytte fra Gjensidige	22 493
SUM FINANSINTEKTER	31 799

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-63 808
SUM FINANSKOSTNADER	-63 808

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-1 355 000
Nedbetalt tidligere	363 112
Nedbetalt i år	120 484
	-871 404
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-871 404

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-175
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-175

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78861207. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 8.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 11.04.24

Selskapsnummer: 7885 Selskapsnavn: Sameiet Kastellhagen II

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Eirik Skarå er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Jon Petter Sjølund er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60.000

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Tom Nitschke

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Jon Petter Sjølund

Marianne Brynhildsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Marte Jørgine Hurlen



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2023 for Sameiet Kastellhagen II

Organisasjonsnummer: 984806221

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. mai kl. 09:00 til 25. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Eirik Skarå fra Obos er foreslått som møteleder.

Forslag til vedtak:

Eirik Skarå er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **18**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **2**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **17**

Antall stemmer mot vedtaket: **1**

Antall blanke stemmer: **2**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av protokollvitner

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Patrik Welin er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **17**

Antall stemmer mot vedtaket: **1**

Antall blanke stemmer: **2**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **3**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60.000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**

Antall stemmer mot vedtaket: **1**

Antall blanke stemmer: **3**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av revisor

Som sameiets revisor foreslås Alpha Revisjon

Styrets innstilling

Styret og forretningsfører har hatt utfordringer med samarbeid med nåværende revisor. Det resulterte i at årsmøtet måtte flyttes fra opprinnelig dato 15. Mars til 22. Mai. Styret ønsker derfor endre til annen revisor som gir mer forutsigbarhet.

Forslag til vedtak:

Alpha Revisjon ble valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **3**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Fullmakt til låneopptak: Rehabilitering av vannrør

Styret vurderer at det er nødvendig utføre rehabilitering av vannrør, og ber derfor om fullmakt fra årsmøtet om adgang til å oppta finansiering til dette formålet.

Røranlegget er fra byggeår 1952 og etter alders slitasje er det tid for å skifte ut disse. Dette er begrunnet i vannlekkasje senest i desember 2022. Styret vurderer at dette er nødvendig vedlikehold og i utgangspunktet innenfor styrets mandat å igangsette, men siden dette vil ha betydning for seksjonseiernes økonomi ønsker vi å ha det forankret i et årsmøtevedtak.

Styret har mottatt tilbud fra Obos Banken og vil betinget samtykke fra årsmøtet igangsette prosessen med entreprenør.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til låneopptak mnok 1,5 med formål om å rehabilitere vannrør.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **15**

Antall stemmer mot vedtaket: **2**

Antall blanke stemmer: **3**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Jan Petter Sjølund (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jan Petter Sjølund

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Marte Jørgine Hurlen (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Marte Jørgine Hurlen

Protokollen signeres av:

Møteleder: *Eirik Skarå /s/*

Protokollvitne: *Patrik Welin /s/*



	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Jon Petter Sjølund	Nyquistveien 31 1176 Oslo	2023-2024
Styremedlem	Tom Kristian Nitschke	Brannfjellveien 8 1181 Oslo	2022-2024
Styremedlem	Patrik Welin	Nyquistveien 23 1176 Oslo	2022-2024
Varamedlem	Marte Jørgine Hurlen	Nyquistveien 31 1176 Oslo	2023-2024

