

Æ

Sørligata 10E

0577 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Anders Andersen

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

98 83 74 52

aa@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

finne ditt nye hjem

E



Tor Inge Polden

EIENDOMSMEGLER MNEF

95 06 99 80

tip@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	78
Kort om oss	241

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Sørligata 10E, 0577 Oslo, Etasje: 3

MATRIKSEL

Andelsnr. 94 Orgnr. 952436783 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 71 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 66 kvm

- BRA-b (innglasset balkong):

- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 5 kvm

AREAL

Primærrom: 66 kvm, Bruksareal: 71 kvm, BRA-i: 66 kvm, BRA-e: 5 kvm, TBA: 5 kvm

Vedlagte plantegninger er målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

2

BYGGEÅR

2022

TOMT

Fellestomt 1773 kvm

PRISANTYDNING

6 800 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Johannes Barbantonis Takstdato: 20.11.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 111 539,- pr. 01.11.24

Andel fellesformue: kr. 123 258,- pr. 01.11.24

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 6 800 000,- (Prisantydning)

kr 111 539,- (Andel av fellesgjeld)

kr 6 911 539,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 912 739,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 922 689,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 4 842,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

A-konto varmtvann og fyring, bredbånd, betjening andel fellesgjeld, trappevask, vaktmestertjenester, felles byggforsikring, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, strøm til fellesarealer, forretningsførsel, revisjonskostnader og styrehonorar.

Felleskostnadene fordeles på følgende måte:

Oppvarming: Kr. 200,-

Felleskostnader: Kr. 4 292,-

Trappevask: Kr. 120,-

Homenet: Kr. 230,-

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

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

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget/aksjelaget.

EIER

Marius Håker Fredrikke D Håker

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Sørligata 10E i Sørlihagen, et unikt boligkompleks bygget i en bakgård på Enerhaugen. Leiligheten består av åpen kjøkken- og stueløsning med utgang til en solrik balkong, to soverom, badrom, entré og innvendig bod.

Lekre fargevalg, store rom og svært god planløsning. Her kan man flytte rett inn!

- * Veldrevet borettslag, 97 boliger
- * Bygården stod ferdig i 2022
- * God beliggenhet i 3. etg (øverste etg)
- * Tilgang via heis eller trapper
- * Moderne og tidsriktig utforming
- * Varmtvann, oppvarming og internett inkl.
- * Flott balkong med gode solforhold
- * Luftebalkong på soverom
- * Parselhage med urter, samt frukttrær og bærbusker i bakgården
- * Lave omkostn., ingen dok.avgift
- * Ikke forkjøpsrett
- * Sentral, attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet på Enerhaugen/Tøyen

PARKERING

Det er kommunal beboerparkering i området hvor man kan parkere døgnet rundt.

Priser for beboerparkering 2025:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: Kr. 6 200,-

Elbil: Kr. 2 090,-

Motorsykel og moped: Kr. 3 100,-

El-motorsykel og el-moped: Kr. 1 045,-

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon og priser for andre transportmidler se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/>

Beliggenhet

BELIGGENHET

Leiligheten ligger meget sentralt og attraktivt til på populære Enerhaugen. Det er kort vei til alle servicefasiliteter og offentlig kommunikasjon. Tøyen T-bane (alle linjer) og bussholdeplass er like i nærheten og det er kort avstand til Oslo bussterminal og til Oslo S.

Området er meget spennende og i rask utvikling. Det har allerede skjedd store positive endringer i området, og utviklingen vil fortsette i årene fremover. Grønland og Teaterplassen er knyttet til Bjørvika gjennom to nye gangbroer og gir beboere i Gamle Oslo rask og enkel adkomst til yrende liv kafé- og restaurantliv i Barcode og sjølivet på Sørenga.

Det har også skjedd mye spennende på Tøyen de siste årene. "Tøyenløftet" har sørget for at gamle fasader har blitt pusset opp og mange nye, spennende spisesteder, barer og forretninger har funnet veien til Området. Tøyen torg bugner over av spennende matopplevelser hos bl.a Maaltid og Håndbakt. Skatten er en flott plass for å spille dart, quiz-kveld, konserter og club-nights. Papegøye (tidligere Neongrut) er en kombinert kaffe- og vinbar, hvor de har som visjon å tilby en sunn meny med fokus på veganske og plantebaserte produkter. Her tilbys i tillegg til speciality coffee og naturvin, sunne snacks som diverse sandwicher, fruktsalat, forskjellige juicer, smoothies, kaldgrøt, og bakst.

I nrområdet finner du også flere store matbutikker, hvorav den nærmeste ligger bare få skritt ned i gata. Grønland Basar (med Vinmonopolet, slakter, bokhandel, klesbutikker og restauranter), en rekke frukt- og grøntbutikker, ligger bare en liten spasertur fra leiligheten. De som ikke rekker å ta kaffekoppen hjemme, kan stoppe innom en av de mange kaffebarene i nrområdet. Kaffebrenneriet, Stockfleths og Skatten er alle populære steder med godt utvalg.

Du finner dessuten en rekke av hovedstadens særpregede grønne lunger i nærheten. Rett ved ligger vakre Botanisk hage med en hyggelig kafé og naturhistorisk museum. En liten spasertur unna leiligheten finner du Tøyenparken der den populære Øyafestivalen arrangeres. Parken egner seg godt både for hygge og trening med store gressletter, stier og bakker. Videre er Ola Narr et sted med fine løpemuligheter. På kollen har man utsikt utover hele Oslo og bratte bakker som brukes til skihopp og aking vinterstid. Det finnes i tillegg flotte turmuligheter både langs Akerselva, Alnaelva og i Ekebergskrenten. Eller hva med å legge søndagsturen til hyggelige Kampen Økologiske Barnebondegård?

I Sørlogata 10E har du med andre ord nærhet til alt som trengs, og sentrum er selvfølgelig bare minutter unna til fots eller sykkel.

TOMT

Fellestomt, 1773 kvm

ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

SKOLE/BARNEHAGE

Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

Innhold

INNEHOLDER

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

BRA: 71 m²

- BRA-i: 66 m²: (entré, bad, to soverom, bod, kjøkken og stue)

- BRA-e: 5 m²: (kjellerbod)

- TBA: 5 m²: (nordvestvendt balkong)

Det gjøres oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Vedlagte plantegninger er målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

BYGGEMÅTE

Leilighet beliggende i 3. etasje, som er toppetasje i lav boligblokk som ble ferdigstilt i 2022. Normalt bra standard. Adkomst via trapp eller heis.

Ingen bygningsdeler har fått TG2 eller TG3.

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

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

BODER

Boligen disponerer en kjellerbod på ca. 5 kvm.

Standard

STANDARD

Kjøkken:

Lekker og moderne Sigdal-kjøkken som består av sorte, glatte fronter og benkeplate i laminat. Rikelig med skap- og benkeplass. Hvitevarene er integrerte og består av induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med frys. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ventilator over kokesone.

Baderom:

Tidsriktig, flislagt baderom som består av servant over innredning, veggmontert klosett, dusjhjørne og speil. Vannbåren gulvvarme, downlights i himling, samt opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Det er installert balansert ventilasjon med varmegjenvinning i boligen.

Innvendige gulv:

Laminat. Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme i baderom.

Innvendige vegger:

Malte flater. Flislagte vegger i baderom.

Innvendige himlinger:

Malte flater. Downlights i himling i baderom og entré.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLTELSE

Sørligata 10 D-E - Oppføring av boligblokk - Brukstillatelse - 2022
Sørligata 10 D-E - Oppføring av boligblokk - Ferdigattest - 2023

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningsskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt

samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Felles varmtvannsbereider i regi av borettslaget.
Radiator plassert i stuen og på soverommene.
Varmekabler i baderomsgulv.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn -
Energikarakter C

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:
<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.
Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 4 842,- pr.mnd.
A-konto varmtvann og fyring, bredbånd, betjening andel fellesgjeld, trappevask, vaktmestertjenester, felles byggforsikring, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, strøm til fellesarealer, forretningsførsel, revisjonskostnader og styrehonorar.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Selskapets totale lån og vilkår:
Lånummer: OBOS04-98207794244
Type: A
Restgjeld: Kr. 9 178 155,-
Restløpetid: 10 år 5 md.
Term per år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,75%

Lånummer: OBOS07-98208052462

Type: A
Restgjeld: Kr. 7 789 654,-
Restløpetid: 27 år 10 md.
Term per år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,75%

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånummer: OBOS07-98208052462
Restsaldo: Kr. 111 539,-

Kapitalkostnader: Kr. 671,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 112.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.11.2024.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring Polisenummer: 81006605

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 654 464,- Som sekundærbolig Kr. 6 617 856,-

BORETTLAG

Borettslag: Jbs borettslaget, Orgnr: 952436783

Borettslaget består av 97 andelsleiligheter. Jbs B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952436783, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer: 229/148 & 66.

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

Borettslagets revisor er PWC.

For mer informasjon om borettslaget, se <https://vibbo.no/jbs/om>

Styret opplyser om at fasadene i de to gamle bygningene i borettslaget står foran en oppgradering, med skifte av balkonger og vinduer. Det vil nok slå ut på felleskostnadene, men det er uvisst hvor mye enda. Innhenting av tilbud forberedes av OBOS Prosjekt og er mest sannsynlig klart sent på våren.

FORRETNINGSFØRER

Obos eiendomsforvaltning AS.

STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

FORKJØPSRETT

Det foreligger ikke forkjøpsrett.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Åpen rørfordeling plassert på bad/vaskerom.

Det er nyere avløpsrør i plast.

Ventilasjon i leiligheten er av type balansert ventilasjon, med felles aggregat plassert i innebod. At den er balansert betyr at det sendes lik mengde luft inn i leiligheten som det trekkes ut.

Felles varmtvannsbereder i regi av borettslaget.

Radiator plassert i stuen og på soverommene.

Elektrisk anlegg med automatsikringer, plassert i innebod. Det er installert felles sprinkelanlegg i bygget.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt iht. husordensreglene.

DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løsøreliste.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

1983/507548-1/105 hjemmel til eiendomsrett
08.07.1983

vederlag: nok 0

kjøper: jbs borettslaget

org.nr: 952436783

gjelder denne registerenheten med flere

1918/912608-1/105 rettigheter iflg. skjøte
11.05.1918

bestemmelse om veg

bestemmelse om benyttelse

med flere bestemmelser

1932/991086-1/105 erklæring/avtale
07.05.1932

bestemmelse om forstøtningsmur

med flere bestemmelser

1932/991087-1/105 best. om vann/kloakkledn.
31.05.1932

bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1933/942773-1/105 best. om vann/kloakkledn.
14.03.1933

bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1936/403880-1/105 bestemmelse om bebyggelse
10.06.1936
kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

grunndata
1918/900284-1/105 opprettelse av matrikkelenheten
11.05.1918
opprettelse - fradelt fra tøyengt 23 - utgått

1932/900699-2/105 registrering av grunn
02.06.1932
utskilt fra denne matrikkelenhet: knr: 0301 gnr: 229 bnr: 66

rettigheter på andre eiendommer
rettigheter på 0301-229/64/0/1-18
rettigheter i eiendomsrett

1991/10515-2/105 erklæring/avtale
27.02.1991
rettighetshaver: knr: 0301 gnr: 229 bnr: 65
rettighetshaver: knr: 0301 gnr: 229 bnr: 67 snr: 1 & snr: 2
rettighetshaver: knr:0301 Gnr:229 Bnr:195 Snr:1 - 19
rettighetshaver: knr:0301 Gnr:229 Bnr:197 Snr:1 - 25
rett til anlegge og vedlikeholde tekn. anl. samt rett til atkomst og bruk. kan bare slettes av oslo kommune.
gjelder denne registerenheten med flere

UTLEIE

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

REGULERING

Området er regulert til bolig-, industri, offentlig og næringsformål. Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Ensjøveien 3-15 - NRK - Normannsløkka - utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 202202903 - Regulerings sak. Mottatt sak:
22.02.2022

NRK på Marienlyst har vært et landemerke i byen. Både i kraft av å være en viktig samfunnsinstitusjon og byggets store arkitektoniske kvaliteter. Gjennom om- og tilbygg har arealene blitt søkt tilpasset økende arealbehov og endret produksjon. Medielandskapet og teknologien vil fortsatt gi nye utfordringer og krav til omstilling for NRK. Etter at det var gjennomført et forprosjekt ble konklusjonen at dette er vanskelig å ivareta ved videre ombygging av eksisterende bygningsmasse, men bør løses gjennom nybygg. En rekke mulige lokaliseringer i Oslo, og i flere nabokommuner, er blitt undersøkt og vurdert gjennom flere faser. På grunnlag av NRKs kriterier, resulterte evalueringen av de nesten 30 ulike alternativene i en liten finalegruppe. Etter en grundig vurdering av disse, var det en klar anbefaling om å velge en tomt i den nye bydelen på Ensjø, Ensjøveien 3-7.

Etableringen av NRKs nye hovedkontor skal skape best mulige rammer for å utvikle NRK. I dette ligger det også at et nytt bygg skal bidra til at organisasjonen har de beste forutsetningene for å utvikle seg og samarbeide på tvers.

Det nye hovedkontoret skal realiseres i samspill med omgivelsene. Slik oppnås et godt og attraktivt bymiljø for både nabolaget, besøkende og ansatte. NRK har som ambisjon å ta miljøhensyn i alle beslutninger, og vil drive smartere og grønnere, for på den måten å redusere negative påvirkninger på klima og miljø. Tomta på Ensjø er et svært godt utgangspunkt for å kunne reise et bygg med høye miljøambisjoner. I tillegg vil den sentrale beliggenheten, samt reduksjonen i antall parkeringsplasser, bidra til at flere ansatte og gjester vil sykle, gå og reise kollektivt til og fra NRK. Bygget skal fremstå åpent og tilgjengelig, samtidig som det tilfredsstillende krav og forventninger til sikkerhet og beredskap. Deler av NRKs virksomhet er underlagt sikkerhetsloven.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202202903>

Schweigaards gate 10 m.fl. (Galleri Oslo)
Saksnummer: 202103235 - Regulerings sak. Mottatt sak:
22.02.2021

Forslagsstillers ambisjon, og hensikten med prosjektet, er å endre Galleri Oslo til å bli et attraktivt, levende og åpent byområde. I 2017 besluttet eierne av Galleri Oslo å gjennomføre et parallelloppdrag for å utforske hvilke muligheter rivning av dagens Galleri Oslo kunne gi for byutvikling i området. Grunnlaget for initiativet var Områdeprogram for Oslo S som ble vedtatt i 2012. Fem arkitektkontor deltok, og eierne valgte å gå videre med A-labs prosjekt «Soulside». En videreutvikling av A-labs prosjekt fra parallelloppdraget ligger til grunn for planinitiativet.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202103235>

Jernbanetorget 1 - utarbeidelse av planforlag
Saksnummer: 201510215 - Regulerings sak. Mottatt sak:

16.07.2015

Med bakgrunn i Områdeprogram Oslo S (bystyrevedtak 26.09.2012) og anbefalinger fra Plansamarbeidet kollektivknutepunkt Oslo S (hovedrapport august 2013) utarbeides felles planprogram og KU for planforslag om ny bussterminal over sporområdet Oslo S, utvikling av Biskop Gunnerus gt. 14b, og ny jernbanestasjon/stasjonshall Oslo S, for å sikre tilstrekkelig samordning. Det er lagt til grunn at prosjektene kan behandles som separate reguleringsplaner, og at felles KU skal foreligge senest samtidig som første reguleringsforslag legges ut til offentlig ettersyn.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201510215>

Biskop Gunnerus' gate 14 B - Planforslag til politisk behandling
Saksnummer: 201015299 - Regulerings sak. Mottatt sak:
25.11.2010
Status: Planforslag

KLP Eiendom AS foreslår å omregulere Postterminalen i Biskop Gunnerus gate 14B fra tomt for offentlig bygning (postgiro- og jernbaneposthus) til forretning, undervisning, kulturinstitusjon, annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter, helse, service, velvære), kontor, hotell, bevertning. Det er foreslått to høyhus opp til kote +132,5 (kontor) og +78,4 (hotell) på en base (lavblokka) der eksisterende hovedkonstruksjon gjenbrukes og reguleres til bevaring. Taket på lavblokka foreslås som allment tilgjengelig parklandskap. Akerselvallmenningen sikres opparbeidet og delvis gjenåpning av Akerselva foreslås regulert. Samlet utnyttelse er 85 000 m². Plan- og bygningsetaten er positive til at det foreslås å bevare lavblokka, men mener at foreslått utnyttelse, høyder og utforming av foreslåtte høyhusene tilsidesetter hensynet til byens landskap og kulturhistoriske verdier. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201015299>

Lilletorget 1 - Planforslag til politisk behandling
Saksnummer: 201603972 - Regulerings sak. Mottatt sak:
16.03.2016

Lilletorget 1 AS v/ Entra ASA foreslår å omregulere Lilletorget 1 fra forretning, kontor, trafikkområde/plass og friområde/park til forretning, kontor, tjenesteyting, torg og park med mer. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for et flerfunksjonelt bygg ved å øke utnyttelsen og byggehøydene i umiddelbar nærhet til Oslo S. Det foreslås et nybygg på 40 000 m² BRA til ulike formål, på inntil 102 meters høyde. Planforslaget tilrettelegger for løsninger for teknisk infrastruktur og parkeringskjeller under grunnen for å ivareta Oslo Spektrum sitt behov bl.a. ifm. arrangementer. Forslaget sikrer også opparbeidelse av flomvei i Brugata, gjennom Vaterlandsparken og til Akerselva. Plan- og

bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201603972>

Sørlogata 10 - Rehabilitering av fasader
Saksnummer: 202460808 - Byggesak. Mottatt sak: 05.09.2024
Status: Rammetillatelse gitt

Tiltaket omhandler å rehabilitere bygningens søndre og nordre fasade. Rehabiliteringen går ut på å bytte bygningens vinduer og dører, erstatte eksisterende balkonger og bytte fasadefarge. Eiendommen befinner seg i bydel Gamle Oslo.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202460808>

Jens Bjelkes gate 43 - Rehabilitering av fasader
Saksnummer: 202459591 - Byggesak. Mottatt sak: 05.09.2024
Status: Rammetillatelse gitt

Tiltaket omhandler å rehabilitere bygningens østre og vestre fasade. Rehabiliteringen går ut på å bytte bygningens vinduer og dører, erstatte eksisterende balkonger og bytte fasadefarge. Eiendommen befinner seg i bydel Gamle Oslo.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202459591>

Smedgata 27 - Oppføring av boligblokk - Bygg C
Saksnummer: 202008741 - Byggesak. Mottatt sak: 13.03.2020
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Det er søkt om oppføring av et bolighus i fire etasjer på Enerhaugen i bydel Gamle Oslo. Bygget oppføres på en eiendom med eksisterende murbygg regulert til bevaring, blir oppført med teglfasader, flatt tak med takterrasse og takoppbygg. Tiltaket inngår i et prosjekt for eiendommen som også omfatter rehabilitering og ombygging av eksisterende bygg i Smedgata A og B, samt et nytt bolighus, bygg D, som sammenføres med bygg A.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202008741>

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 6 800 000,- (Prisantydning)

kr 111 539,- (Andel av fellesgjeld)

kr 6 911 539,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 912 739,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 922 689,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Eierskiftegebyr forretningsfører (Kr.6 385)

Visningshonorar kr. 3 500,- per visning (selger dekker kun de to første visningene, evt. flere er kostnadsfrie) (Kr.3 500)

Tinglysing sikringspant borettslag (Kr.500)

Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.3 500)

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 6 911 539,-) (Kr.61 200)

Look (Kr.6 000)

Finn Blink (Kr.8 000)

cj - Foto (Kr.4 500)

Innhenting av grunnbok (Kr.808)

Innhenting av informasjon fra forretningsfører, ca. (Kr.4 560)

Innhenting av offentlige opplysninger (Kr.2 313)

Markedspakke (Kr.16 900)

Oppgjør (Kr.7 250)

Tilrettelegging (Kr.15 000)

Tilstandsrapport og plantegning (Kr.9 250)

Totalt kr. (Kr.149 666)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

125-24-0659

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger

vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygnings-sakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendoms-megler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på

avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

HVITVASKING

Eiendoms-megler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings-salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendoms-megling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendoms-meglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendoms-meglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

EIE VEKST

EIE AS, og i noen tilfeller eiendomsmeglerforetak som er tilknyttet kjeden EIE eiendomsmegling, har eierinteresser i selskaper som leverer produkter og tjenester som våre kunder tilbys i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Les mer om dette på <https://eie.no/eiendom/eie-investerer>

Megler

AVDELING

Hegdehaugen Eiendomsmegling AS
EIE Majorstuen & St. Hanshaugen
Org. nr: 931569082
Hegdehaugsveien 24
0352 Oslo
Tlf:

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Anders Andersen

SAKSBEHANDLERE

Anders Andersen
EIE Majorstuen & St. Hanshaugen
Eiendomsmegler / Partner
Mob: 98 83 74 52 / E-post: aa@eie.no

Tor Inge Polden
Eiendomsmegler MNEF
Mob: 95 06 99 80
[/ E-post: tip@eie.no

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

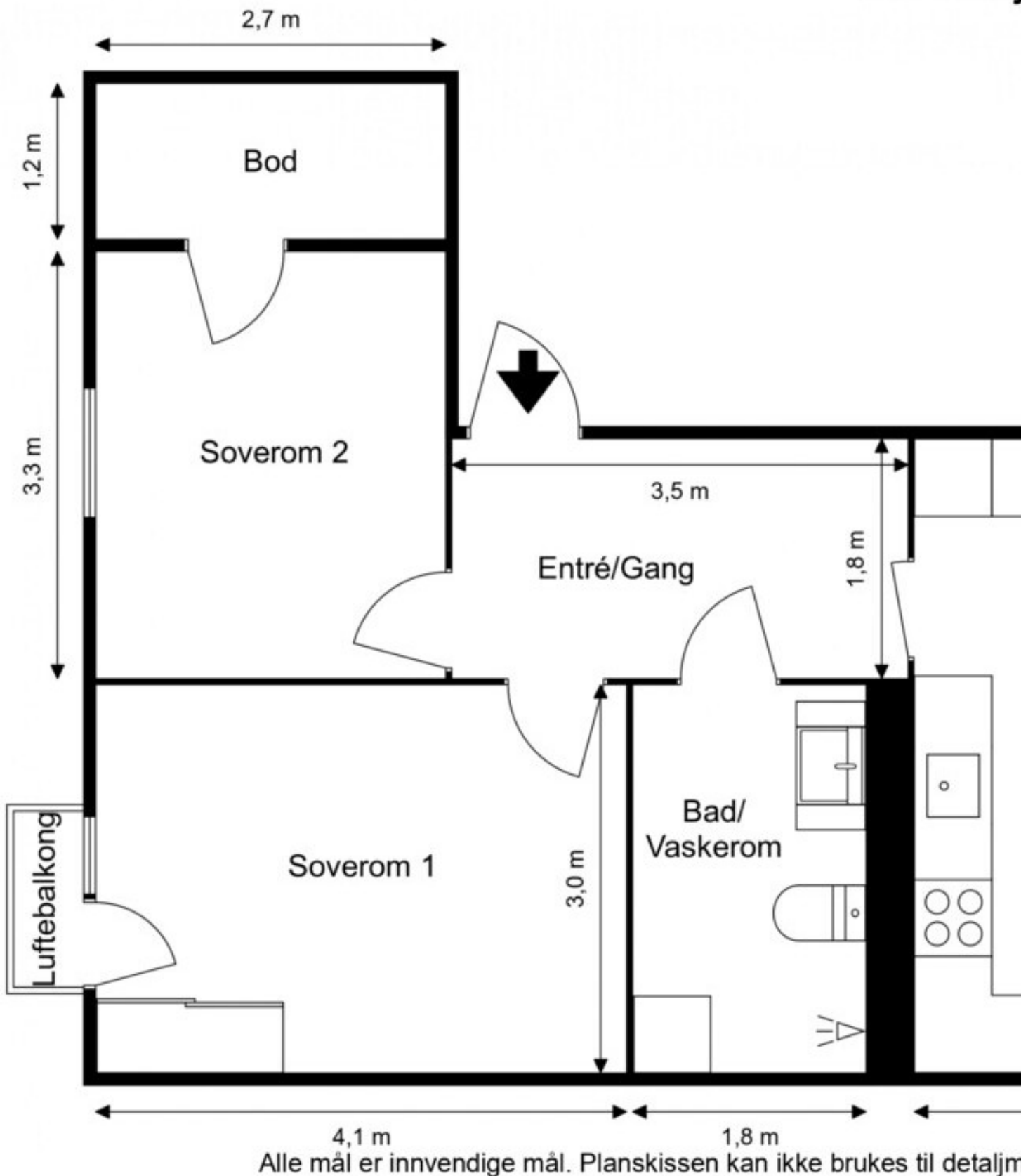
DITT NYE HJEM?







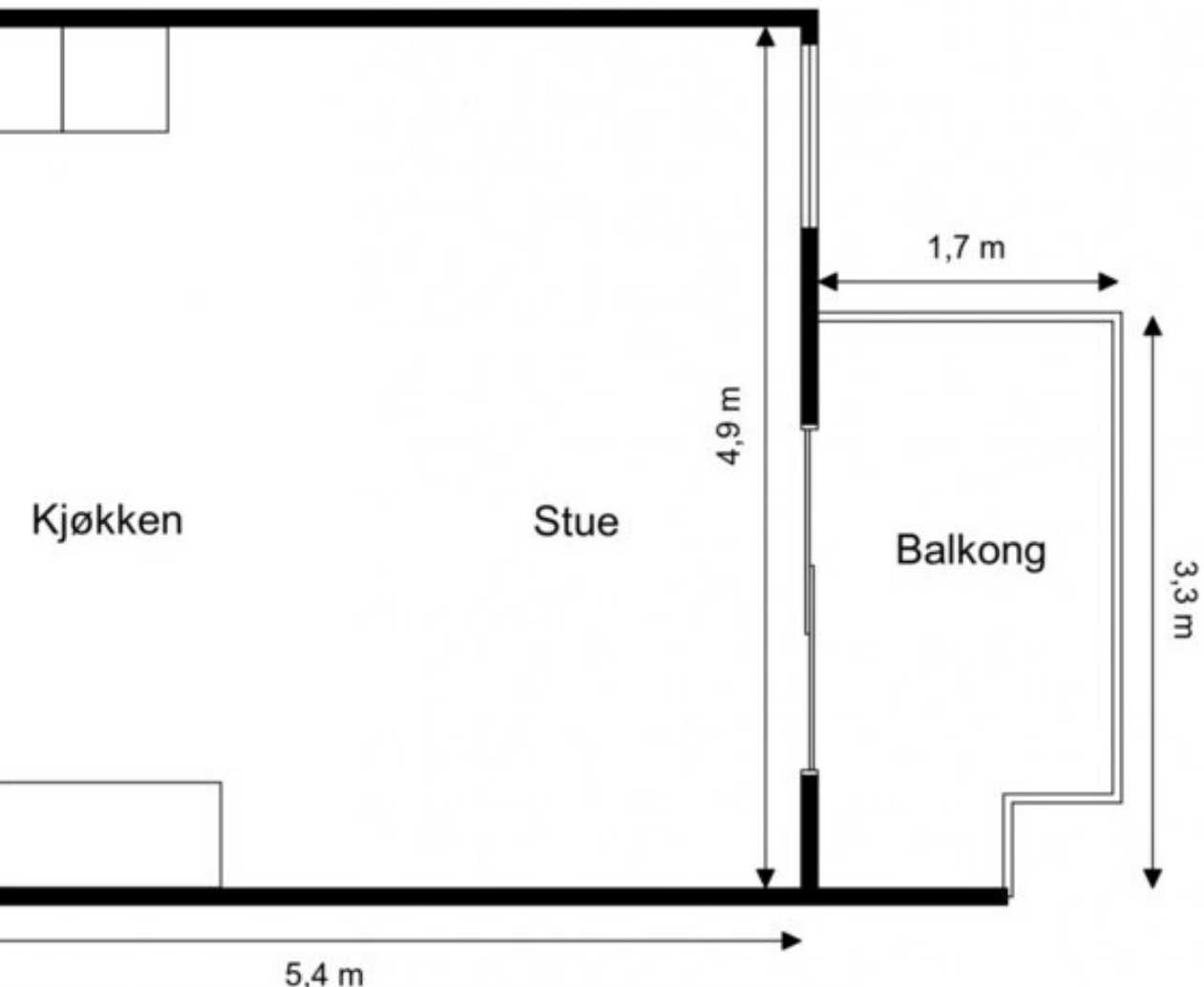
Sørligata 10E C
3. Etasje





0577 Oslo

e



5,4 m
måling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no













EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no





































EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com





























Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning


































INFORMASJON & DOKUMENTER



Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Sørligata 10 E, 0577 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 229, bnr. 148

Andelsnummer 94

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 20.11.2024

Rapportdato: 29.11.2024

Oppdragsnr.: 21138-1082

Referansenummer: WB7282

Autorisert foretak: Linima AS

Sertifisert Takstingeniør: Johannes Barbantonis

Vår ref: Lillian Foss



NITO



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.



BOLIGTAKSTMANNEN

Rapportansvarlig

Johannes Barbantonis
Uavhengig Takstingeniør
johannes@linima.no
942 46 240



BVN ØYSEBRANLENS
VÅTROMSNORM
GODKJENT
VÅTROMSBEDRIFT



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Leilighet beliggende i 3. etasje, som er toppetasje i lav boligblokk som ble ferdigstilt i 2022 med normalt bra standard. Trapp og heis adkomst.

3. etasje:

Entre/gang: Laminat på gulv. Malte overflater vegg og tak. Calling anlegg. Nedsenket tak med downlights. Takhøyde er på 2,20m.

Stue: Laminat på gulv. Malte overflater vegg og tak. Utgang til balkong. Fjernstyrte screens (solskjerming) i stuen. Takhøyde er på 2,41m.

Kjøkken: Laminat på gulv, malte overflater vegg og tak. Radiator. Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeår med sorte glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Laminat plate mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbart blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som Induksjonstopp, stekeovn (plassert i arbeidshøyde) i høyskap), mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det er montert komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Takhøyde er på 2,41m.

Bad/vaskerom: Flislagt gulv og vegg. Det er etablert servantskap med nedfelt servant, speil med lys over, veggmontert klosett med innebygd susterne og dusjhjørne med foldedører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Vannbårent gulvvarme, nedsenket tak med downlights.

Soverom1. Laminat på gulv. Fransk balkong Skyvedørgarderobe, en av dørene er speil dør. Radiator. Malte overflater vegg og tak. Takhøyde er på 2,41m.

Soverom2. Laminat på gulv. Malte overflater vegg og tak. Radiator. Takhøyde er på 2,41m.

Bod. Laminat på gulv. Malte overflater vegg og tak. Hyller. Sikringskap, rørfordelerskap vannbåren varme. Ventilasjonsaggregat. Takhøyde er på 2,41m.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i tre, med aluminiums kledning på utsiden. Vinduene og verandadør er med 3-lags isolerglass.

Brann og lydisolert inngangsdør med kikkhull. Nord-vestvendt balkong i stålglattet balkong på ca. 5,3 m². Gulvet er dekket treimpregnert terrassebord. Rekkverk i herdet glass og aluminium. Det er installert utelys og dobbel stikkontakt.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Laminat på gulv i alle rom unntatt på bad/vaskerom hvor det er flislagt gulv. Malte vegger og malt betong himling, flislagte vegger på badetrom.

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Radarmåling er ikke relevant for leiligheten som er beliggende i byggets 3. etg. Glatte ett speils hvitlakkerte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert klosett med innebygd susterne, Dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er lagt flis på vegg og gulv. Nedsenket, malt tak med downlights.

Flislagt gulv, oppvarmet med vannbåren varme. Det er målt ca. 33 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. TEK-17 krav er på 25 mm.

Det er etablert servantskap med nedfelt servant, speil med lys over, veggmontert klosett med innebygd susterne og dusjhjørne med foldedører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Vannbårent gulvvarme, nedsenket tak med downlights.

Det er installert balansert ventilasjon med varmegjenvinning i boligen.

Hulltaking er foretatt i gangen mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med PROTIMETER mini og MMS3. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeår med sorte glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Laminat plate mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbart blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som Induksjonstopp, stekeovn (plassert i arbeidshøyde) i høyskap), mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det er montert komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Balansert ventilasjon i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Åpen rørfordeling plassert på bad/vaskerom.
Det er nyere avløpsrør i plast.
Ventilasjon i leiligheten er av type balansert ventilasjon, med felles aggregat plassert i innebod. At den er balansert betyr at det sendes lik mengde luft inn i leiligheten som det trekkes ut.
Felles varmtvannsbereder i regi av sameie/borettslaget.
Radiator plassert i stuen og på soverommene.
Elektrisk anlegg med automatsikringer, plassert i innebod.
Det er installert felles sprinkleranlegg i bygget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles eiet tomt på ca. 1.774 m2 tilhørende borettslaget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

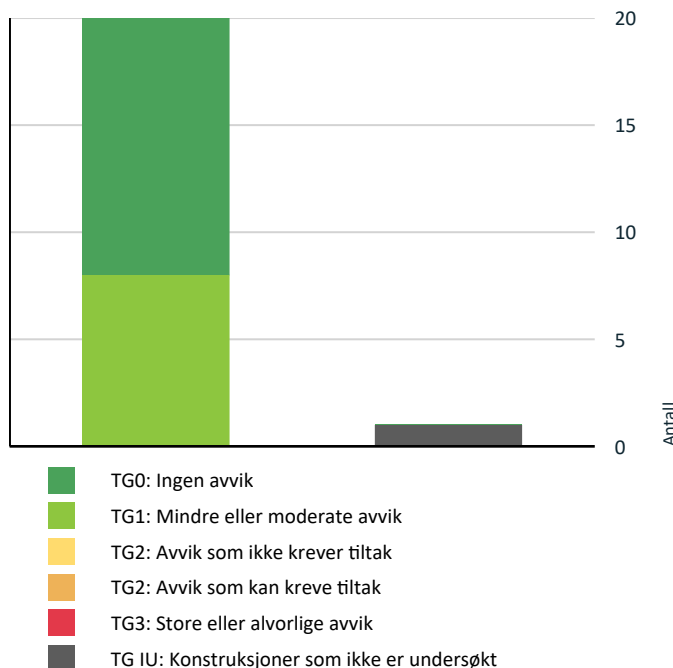
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger ferdigattest for Sørligata 10 D-E datert 12.10.2023

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

2021

Anvendelse

Boligformål.

Standard

Moderne bygg med bra standard og bl.a. heis.

Vedlikehold

Bygget blir løpende vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Vinduer i tre, med aluminiums kledning på utsiden. Vinduene og verandadør er med 3-lags isolerglass.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Brann og lydisolert inngangsdør med kikkhull.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nord-vestvendt balkong i stålglattet balkong på ca. 5,3 m². Gulvet er dekket treimpregnert terrassebord. Rekkverk i herdet glass og aluminium. Det er installert utelys og dobbel stikkontakt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Laminat på gulv i alle rom unntatt på bad/vaskerom hvor det er flislagt gulv. Malte vegger og malt betong himling, flislagte vegger på badetrom.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

TG 0 Innvendige dører

Glatte ett speils hvitlakkerte fyllingsdører.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert klosett med innebygd systerne,. Dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Det er lagt flis på vegg og gulv. Nedsenket, malt tak med downlights.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv, oppvarmet med vannbåren varme. Det er målt ca. 33 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. TEK-17 krav er på 25 mm.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt



Baderomssluk plassert i dusjsone.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Det er etablert servantskap med nedfelt servant, speil med lys over, veggmontert klosett med innebygd sisterner og dusjhjørne med foldedører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Vannbårent gulvvarme, nedsenket tak med downlights.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

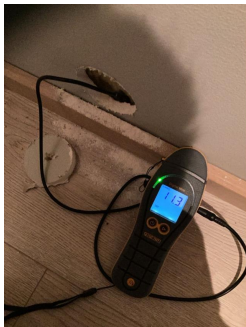
TG 0 Ventilasjon

Det er installert balansert ventilasjon med varmegjenvinning i boligen.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i gangen mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med PROTIMETER mini og MMS3. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.



Hulltaking med fuktmåling fra tilliggende gang mot våtsone viser ikke tegn til fukt.

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeår med sorte glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Laminat plate mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbart blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som Induksjonstopp, stekeovn (plassert i arbeidshøyde) i høyskap), mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det er montert komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Balansert ventilasjon i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TE 1 Vannledninger

Åpen rørfordeling plassert på bad/vaskerom.



Åpen rørfordeling for rør i rør system, stoppekran og vannmåler, plassert i vegg på bad/vaskerom.

TE 0 Avløpsrør

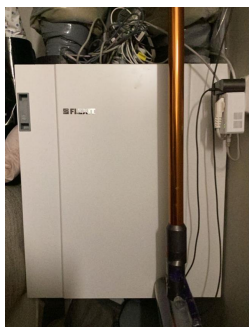
Det er nyere avløpsrør i plast.



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

TE 0 Ventilasjon

Ventilasjon i leiligheten er av type balansert ventilasjon, med felles aggregat plassert i innebod. At den er balansert betyr at det sendes lik mengde luft inn i leiligheten som det trekkes ut.



Ventilasjonsanlegget er plassert i innebod.

Tilstandsrapport

TG 10 Varmtvannstank

Felles varmtvannsbereder i regi av sameie/borettslaget.

TG 1 Vannbåren varme

Radiator plassert i stuen og på soverommene.



Fordelerskap vannbåren varme, plassert i innebod.

TG 1 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer, plassert i innebod.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

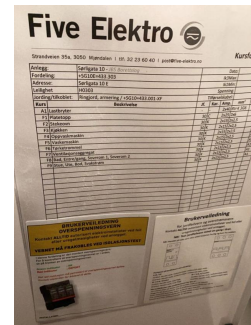
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



Sikringskap med automatsikringer plassert i innebod.



Kursfortegnelse sikringskap.

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.

Det er installert felles sprinkleranlegg i bygget.

- 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?
Nei

Tilstandsrapport

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

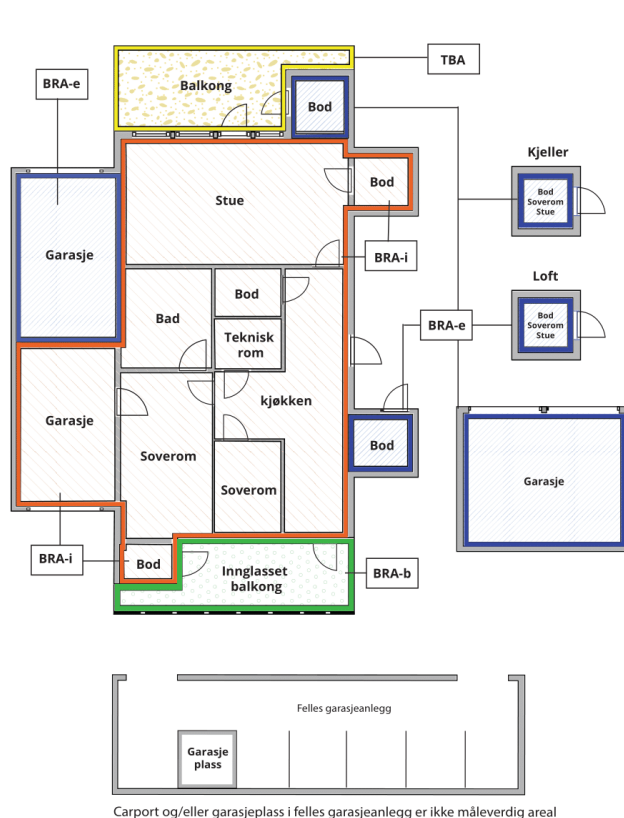
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet 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

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3 Etasje	66	5		71	5
SUM	66	5			5
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Entré , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Kjøkken , Stue	Innvendig Bod , Kjellerbod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod merket med nr. 94, på ca. 5 kvm. Nord-vestvendt balkong på ca. 5 kvm og luften/fransk balkong fra soverom1. Felles lukket anlegg med sykkelparkering. Gateparkering etter gjeldende regler. Det er beboerparkering i området som betyr at du kan parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr 5.950, el-biler (helelektriske) kr 2.000, el-motorsyssel/el-moped kr 1.000 og motorsyssel/moped kr 2.950. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beoerparkering/priser-for-beoerparkeringstillatelse/#toc-1>

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ferdigattest for Sørlogata 10 D-E datert 12.10.2023

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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:

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)
Boligbygg med flere boenheter	63	3

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Entré/gang, bad/vaskerom, 2 soverom, bod, kjøkken og stue.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.11.2024	Johannes Barbantonis	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	148		0	1773.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sørlogata 10 E

Hjemmelshaver

Jbs Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/JBS BORETTSLAGET	952436783			Håker Fredrikke Dagsdatter, Håker Marius

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

94

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveier leilighet i boligblokk på Tøyen i Oslo kommune.

Adkomstvei

Offentlig, felles trappoppgang

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området er regulert til bolig- og næringsformål. Det henvises til de gjeldende reguleringsbestemmelser og reguleringsplaner for området.

Om tomten

Felles gårdsrom som er pent opparbeidet med gressplen, sittebenker, stensatte arealer, beplantningskasser med blomster og trær.

Tinglyste/andre forhold

Det henvises til informasjon i salgsoppgaven.

Siste hjemmelsovergang

År

2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Hegdehaugen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	125240659		
Adresse	Sørligata 10E				
Postnr.	0577	Sted	Oslo		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 11 måneder	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Marius	Etternavn	Håker		
Selger 2 Fornavn	Fredrikke D	Etternavn	Håker		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Fikset av firma som håndterte flere reklasjonssaker på bygget

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

Nei Ja Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

Nei Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Kommentar

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

Nei Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

Nei Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar 3 etasje

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei Ja Kommentar Utskiftning av vinduer, balkonger og fasaderehabilitering

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.


Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.


Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Sørligata 10 E, 0577 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 229, bnr. 148

Andelsnummer 94

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 20.11.2024

Rapportdato: 29.11.2024

Oppdragsnr.: 21138-1082

Referansenummer: WB7282

Autorisert foretak: Linima AS

Sertifisert Takstingeniør: Johannes Barbantonis

Vår ref: Lillian Foss



NITO



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.



BOLIGTAKSTMANNEN

Rapportansvarlig

Johannes Barbantonis
Uavhengig Takstingeniør
johannes@linima.no
942 46 240



BVN ØYEGRANULENS
VÅTROMSNORM
GODKJENT
VÅTROMSBEDRIFT



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Leilighet beliggende i 3. etasje, som er toppetasje i lav boligblokk som ble ferdigstilt i 2022 med normalt bra standard. Trapp og heis adkomst.

3. etasje:

Entre/gang: Laminat på gulv. Malte overflater vegg og tak. Calling anlegg. Nedsenket tak med downlights. Takhøyde er på 2,20m.

Stue: Laminat på gulv. Malte overflater vegg og tak. Utgang til balkong. Fjernstyrte screens (solskjerming) i stuen. Takhøyde er på 2,41m.

Kjøkken: Laminat på gulv, malte overflater vegg og tak. Radiator. Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeår med sorte glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Laminat plate mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbart blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som Induksjonstopp, stekeovn (plassert i arbeidshøyde) i høyskap), mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det er montert komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Takhøyde er på 2,41m.

Bad/vaskerom: Flislagt gulv og vegg. Det er etablert servantskap med nedfelt servant, speil med lys over, veggmontert klosett med innebygd susterne og dusjhjørne med foldedører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Vannbårent gulvvarme, nedsenket tak med downlights.

Soverom1. Laminat på gulv. Fransk balkong Skyvedørgarderobe, en av dørene er speil dør. Radiator. Malte overflater vegg og tak. Takhøyde er på 2,41m.

Soverom2. Laminat på gulv. Malte overflater vegg og tak. Radiator. Takhøyde er på 2,41m.

Bod. Laminat på gulv. Malte overflater vegg og tak. Hyller. Sikringskap, rørfordelerskap vannbåren varme. Ventilasjonsaggregat. Takhøyde er på 2,41m.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i tre, med aluminiums kledning på utsiden. Vinduene og verandadør er med 3-lags isolerglass.

Brann og lydisolert inngangsdør med kikkhull. Nord-vestvendt balkong i stålglattet balkong på ca. 5,3 m². Gulvet er dekket treimpregnert terrassebord. Rekkverk i herdet glass og aluminium. Det er installert utelys og dobbel stikkontakt.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Laminat på gulv i alle rom unntatt på bad/vaskerom hvor det er flislagt gulv. Malte vegger og malt betong himling, flislagte vegger på badetrom.

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Radarmåling er ikke relevant for leiligheten som er beliggende i byggets 3. etg. Glatte ett speils hvitlakkerte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert klosett med innebygd susterne, Dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er lagt flis på vegg og gulv. Nedsenket, malt tak med downlights.

Flislagt gulv, oppvarmet med vannbåren varme. Det er målt ca. 33 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. TEK-17 krav er på 25 mm.

Det er etablert servantskap med nedfelt servant, speil med lys over, veggmontert klosett med innebygd susterne og dusjhjørne med foldedører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Vannbårent gulvvarme, nedsenket tak med downlights.

Det er installert balansert ventilasjon med varmegjenvinning i boligen.

Hulltaking er foretatt i gangen mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med PROTIMETER mini og MMS3. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeår med sorte glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Laminat plate mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbart blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som Induksjonstopp, stekeovn (plassert i arbeidshøyde) i høyskap), mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det er montert komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Balansert ventilasjon i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Åpen rørfordeling plassert på bad/vaskerom.
Det er nyere avløpsrør i plast.
Ventilasjon i leiligheten er av type balansert ventilasjon, med felles aggregat plassert i innebod. At den er balansert betyr at det sendes lik mengde luft inn i leiligheten som det trekkes ut.
Felles varmtvannsbereder i regi av sameie/borettslaget.
Radiator plassert i stuen og på soverommene.
Elektrisk anlegg med automatsikringer, plassert i innebod.
Det er installert felles sprinkleranlegg i bygget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles eiet tomt på ca. 1.774 m2 tilhørende borettslaget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

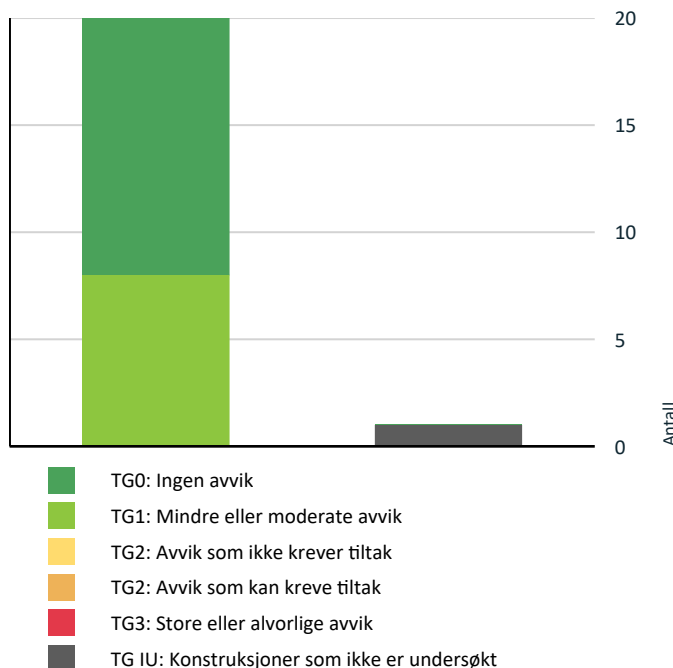
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger ferdigattest for Sørligata 10 D-E datert 12.10.2023

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

2021

Anvendelse

Boligformål.

Standard

Moderne bygg med bra standard og bl.a. heis.

Vedlikehold

Bygget blir løpende vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Vinduer i tre, med aluminiums kledning på utsiden. Vinduene og verandadør er med 3-lags isolerglass.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Brann og lydisolert inngangsdør med kikkhull.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nord-vestvendt balkong i stålglattet balkong på ca. 5,3 m². Gulvet er dekket treimpregnert terrassebord. Rekkverk i herdet glass og aluminium. Det er installert utelys og dobbel stikkontakt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Laminat på gulv i alle rom unntatt på bad/vaskerom hvor det er flislagt gulv. Malte vegger og malt betong himling, flislagte vegger på badetrom.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

TG 0 Innvendige dører

Glatte ett speils hvitlakkerte fyllingsdører.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert klosett med innebygd susterne,. Dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Det er lagt flis på vegg og gulv. Nedsenket, malt tak med downlights.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv, oppvarmet med vannbåren varme. Det er målt ca. 33 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. TEK-17 krav er på 25 mm.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt



Baderomssluk plassert i dusjsone.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Det er etablert servantskap med nedfelt servant, speil med lys over, veggmontert klosett med innebygd siserne og dusjhjørne med foldedører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Vannbårent gulvvarme, nedsenket tak med downlights.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

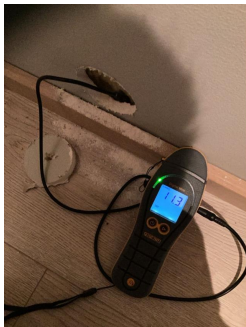
TG 0 Ventilasjon

Det er installert balansert ventilasjon med varmegjenvinning i boligen.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i gangen mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med PROTIMETER mini og MMS3. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.



Hulltaking med fuktmåling fra tilliggende gang mot våtsone viser ikke tegn til fukt.

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeår med sorte glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Laminat plate mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbart blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som Induksjonstopp, stekeovn (plassert i arbeidshøyde) i høyskap), mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det er montert komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Balansert ventilasjon i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TE 1 Vannledninger

Åpen rørfordeling plassert på bad/vaskerom.



Åpen rørfordeling for rør i rør system, stoppekran og vannmåler, plassert i vegg på bad/vaskerom.

TE 0 Avløpsrør

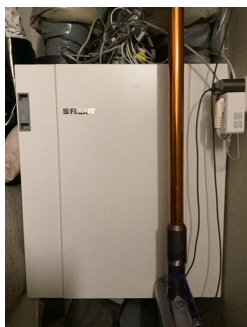
Det er nyere avløpsrør i plast.



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

TE 0 Ventilasjon

Ventilasjon i leiligheten er av type balansert ventilasjon, med felles aggregat plassert i innebod. At den er balansert betyr at det sendes lik mengde luft inn i leiligheten som det trekkes ut.



Ventilasjonsanlegget er plassert i innebod.

Tilstandsrapport

TG 10 Varmtvannstank

Felles varmtvannsbereder i regi av sameie/borettslaget.

TG 1 Vannbåren varme

Radiator plassert i stuen og på soverommene.



Fordelerskap vannbåren varme, plassert i innebod.

TG 1 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer, plassert i innebod.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

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 sikringskap

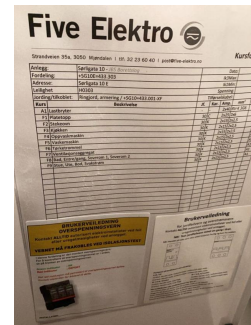
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



Sikringskap med automatsikringer plassert i innebod.



Kursfortegnelse sikringskap.

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.

Det er installert felles sprinkleranlegg i bygget.

- 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?
Nei

Tilstandsrapport

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

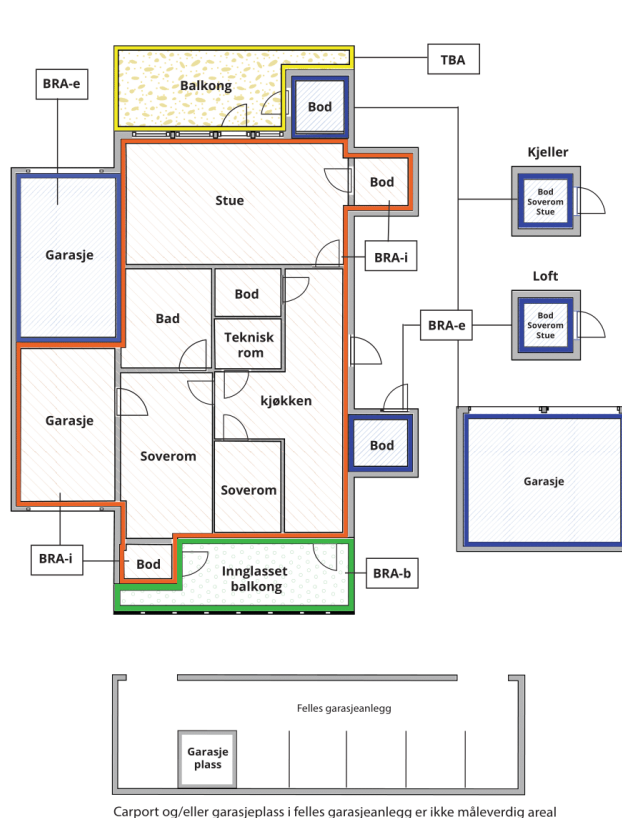
Hva er måleverdig areal?

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 garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3 Etasje	66	5		71	5
SUM	66	5			5
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Entré , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Kjøkken , Stue	Innvendig Bod , Kjellerbod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod merket med nr. 94, på ca. 5 kvm. Nord-vestvendt balkong på ca. 5 kvm og luften/fransk balkong fra soverom1. Felles lukket anlegg med sykkelparkering. Gateparkering etter gjeldende regler. Det er beboerparkering i området som betyr at du kan parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr 5.950, el-biler (helelektriske) kr 2.000, el-motorsyssel/el-moped kr 1.000 og motorsyssel/moped kr 2.950. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beoerparkering/priser-for-beoerparkeringstillatelse/#toc-1>

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ferdigattest for Sørligata 10 D-E datert 12.10.2023

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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:

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)
Boligbygg med flere boenheter	63	3

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Entré/gang, bad/vaskerom, 2 soverom, bod, kjøkken og stue.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.11.2024	Johannes Barbantonis	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	148		0	1773.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sørligata 10 E

Hjemmelshaver

Jbs Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/JBS BORETTSLAGET	952436783			Håker Fredrikke Dagsdatter, Håker Marius

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

94

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveier leilighet i boligblokk på Tøyen i Oslo kommune.

Adkomstvei

Offentlig, felles trappoppgang

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området er regulert til bolig- og næringsformål. Det henvises til de gjeldende reguleringsbestemmelser og reguleringsplaner for området.

Om tomten

Felles gårdsrom som er pent opparbeidet med gressplen, sittebenker, stensatte arealer, beplantningskasser med blomster og trær.

Tinglyste/andre forhold

Det henvises til informasjon i salgsoppgaven.

Siste hjemmelsovergang

År

2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekkning, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Hegdehaugen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	125240659		
Adresse	Sørligata 10E				
Postnr.	0577	Sted	Oslo		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 11 måneder	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Marius	Etternavn	Håker		
Selger 2 Fornavn	Fredrikke D	Etternavn	Håker		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja

Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Fikset av firma som håndterte flere reklasjonssaker på bygget

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

Nei Ja Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

Nei Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Kommentar

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

Nei Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

Nei Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar 3 etasje

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei Ja Kommentar Utskiftning av vinduer, balkonger og fasaderehabilitering

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringssselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

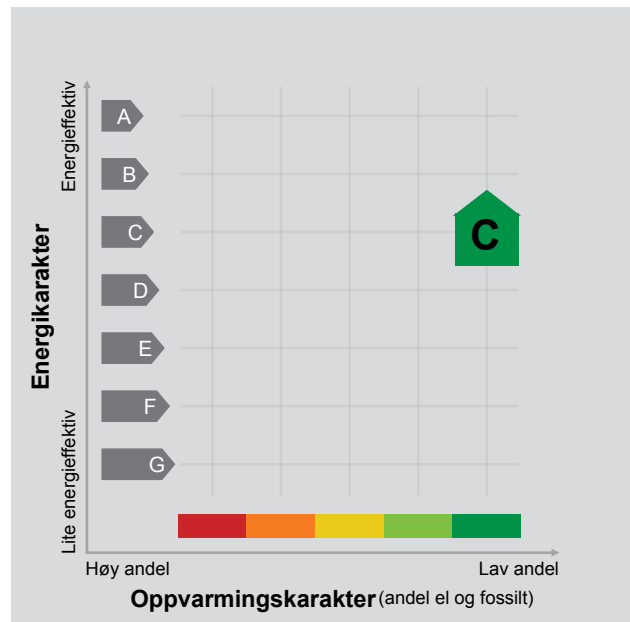
Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringssselskapet og/eller deres representanter.

Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringssselskapet og/eller deres representanter.

ENERGIATTEST

Adresse	Sørligata 10E
Postnummer	0577
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	148
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300675750
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2024-53328
Dato	22.11.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



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

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

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

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

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

Målt energibruk

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

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.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2019
Bygningsmateriale:
BRA: 66
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Sørligata 10E	300675750	H0303	0	0	94

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2019

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	24 m ²
Areal tak	66 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m ²
Oppvarmet BRA	66 m ²
Totalt BRA	66 m ²
Oppvarmet luftvolum	172 m ³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,10 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	217,9 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,94 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,16
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,84
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,84
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	20.1.2022

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Frida Karlsen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	30,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	5,2 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	11,8 kWh/år
Pumper	1,1 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	107,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 576 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	114,79 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 818 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	114,79 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 576 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 201 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4 375 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 576 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26,9 %
--------------------------------------	--------

Arkitektkontoret GASA AS
Møllergata 12
0179 OSLO

Deres ref.:
EINAR HAGNESS

Vår ref. (saksnr.):
201708007 - 55
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Andreas Juul Bergene

Dato: 03.01.2022

Adresse: SØRLIGATA 10 D-E
Tiltakshaver: BORETTSLAGET JBS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 229/148/0/0
Søker: Arkitektkontoret GASA AS
Tiltaksart: Oppføring

Midlertidig brukstillatelse - Sørligata 10 D-E

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligblokk som vi mottok 09.12.2021. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Igangkjøring og innregulering av ventilasjonsaggregater.
- Inntekking av ventilasjonsrør på tak.
- Utomhusarbeider: Kantstein, sittekanter, tretrapper, oppfylling og planter.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 29.06.2021.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- kvittering/ bekreftelse fra Vann- og avløpsetaten på at sluttdokumentasjon er innsendt og godkjent.
- Til informasjon ber vi dere sende inn «som bygget tegninger» ved søknad om brukstillatelse eller ferdigattest.

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via [Saksinnsyn](#) på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Andreas Juul Bergene - saksbehandler

Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

tett by øst

Kopi til:

BORETTSLAGET JBS, Postboks 6668, St. Olavs plass, 0129 OSLO

Arkitektkontoret GASA AS
Møllergata 12
0179 OSLO

Deres ref.:
EINAR HAGNESS

Vår ref. (saksnr.):
201708007 - 65
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Andreas Juul Bergene

Dato: 12.10.2023

Adresse: SØRLIGATA 10 D-E
Tiltakshaver: BORETTSLAGET JBS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 229/148/0/0
Søker: Arkitektkontoret GASA AS
Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Sørligata 10 D-E

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligblokk, mottatt 24.06.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201708007

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan		17.03.2017	17/5
Plan tak	A-01-11-40	18.01.2018	17/9
Snitt 1	A-01-12-10	18.01.2018	17/10
Fasade sørvest	A01-13-40	18.01.2018	17/14
Plan 1 etasje	A-01-11-10	23.06.2022	62/4
Plan 2 etasje	A-01-11-20	23.06.2022	62/5
Plan 3 etasje	A-01-11-30	23.06.2022	62/6
Fasade sørøst	A-01-13-10	11.10.2022	69/5
Fasade nordvest	A-01-13-30	11.10.2022	69/6
Fasade nordøst	A-01-13-20	11.10.2022	69/7
Utomhusplan	L01	30.11.2022	79/7

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 24.06.2022.

Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 13.09.2022.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

§27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Andreas Juul Bergene - saksbehandler

Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

tett by øst

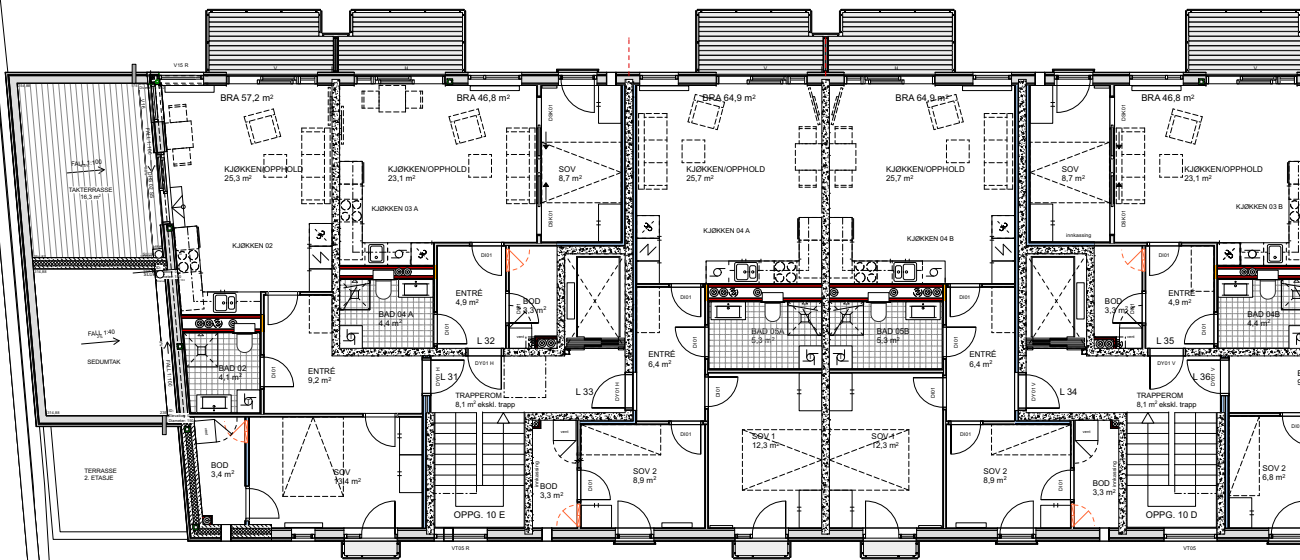
Kopi til:

BORETTSLAGET JBS, Postboks 6668, St. Olavs plass, 0129 OSLO

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



SØRLIGATA 8
Femte Brakke

TERRASSE
REKKEVEK
SOV 17.00

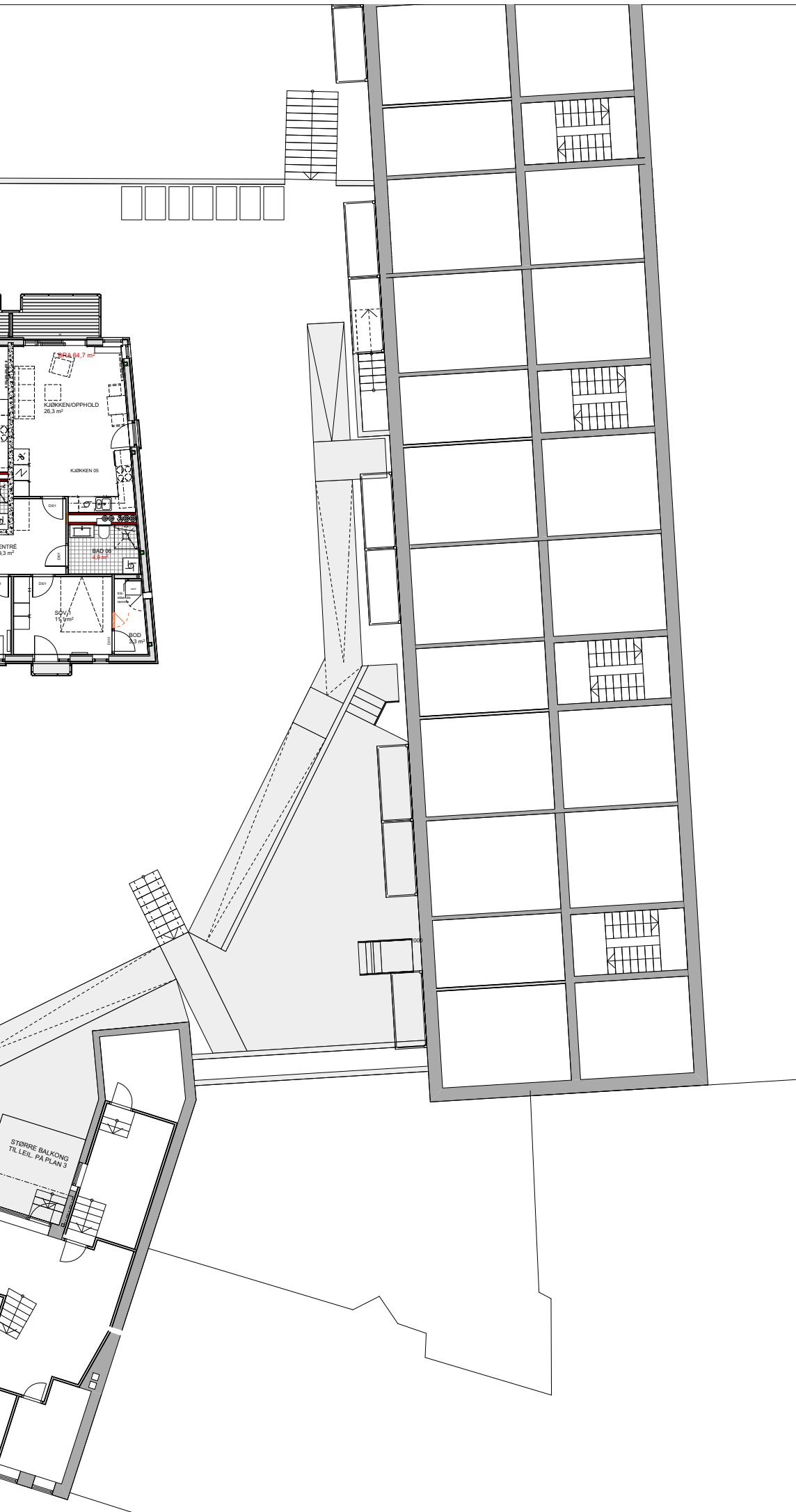
SØRLIGATA 8
Innovasjon toppstige

GENNEMGÅSE TAK
SØRLIGATA 8
Kvinn 1.39.200

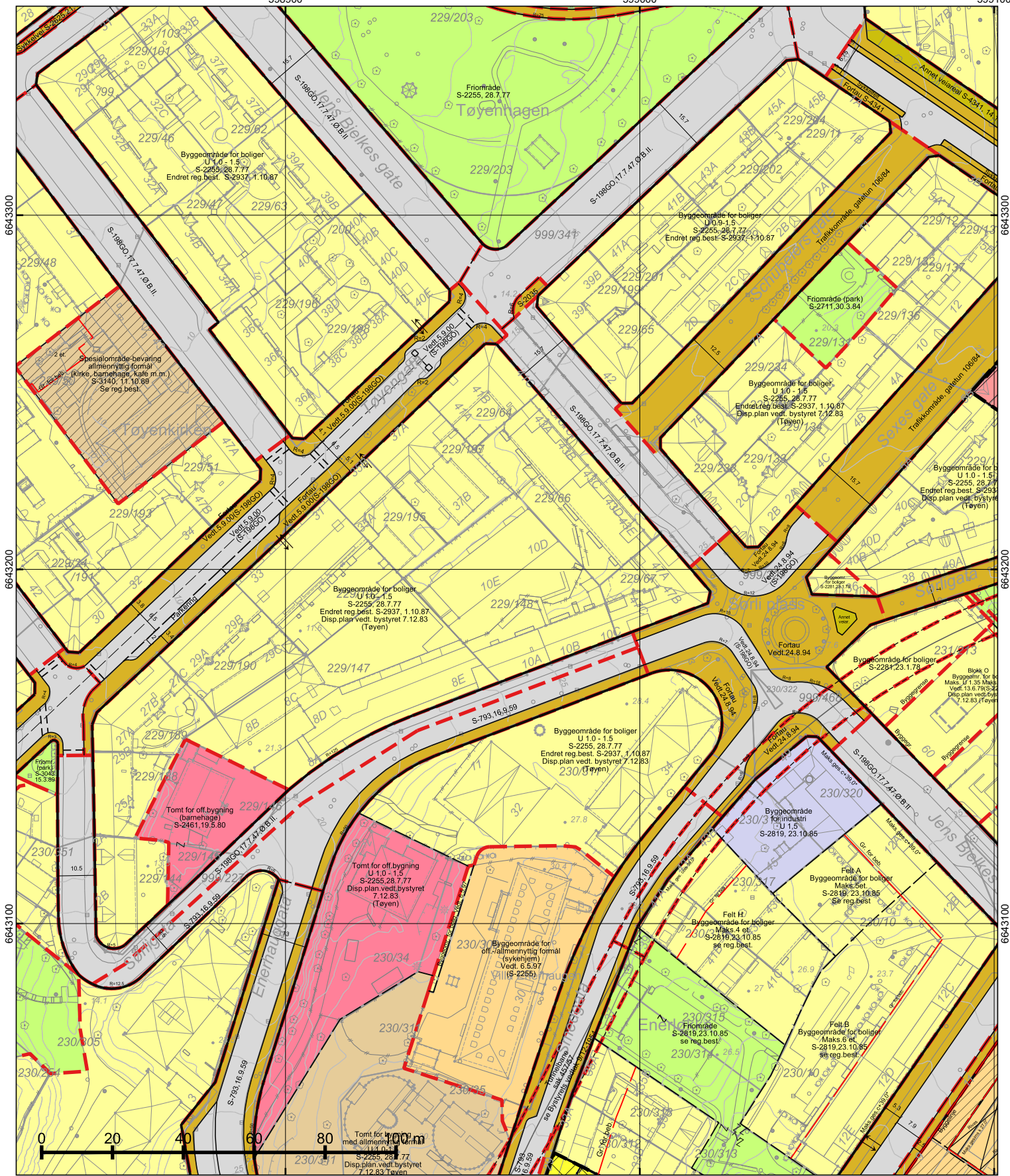
SØRLIGATA 8
Ramp

ØVERSTE DEL AV
NYTT PORTROM

PORT



TILTAKSHAVER: JBS BORETTSLAG			c/o OBOS PB 6668 ST. OLAVS Plass 0129 OSLO
ARKITEKT: GASA ARKITEKONTORET GASA AS			Møllergata 12 0179 OSLO
TILTAKETS ADRESSER: Gnr/Bnr: 229/148, SØRLIGATA 10 Gnr/Bnr: 229/66, JENS BJELKES GATE 43			
TILTAKETS ART: 229/148: NYTT 3 ETASJES LEILIGHETSBYGG SAMMENKNYTTET MED EKSISTERENDE BYGG 229/66: TILTAK UTMOMHUS FOR FELLES GÅRDSROM			
TEGNEFASE: SOM BYGGET	OPPR.DATO: 2017-04-01 REV.DATO: 2022-06-23	MÅLSTIKK ARK: A1 = 1:100 A3 = 1:200	
SERIE - TYPE - LOKALISERING NY PLAN 3			
VEI.NR. E3	FAG - SERIE - TYPE - LOKALISERING A-01-11-30	FASE/REV.NR.: SB 01	

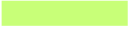








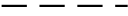





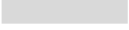






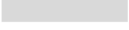























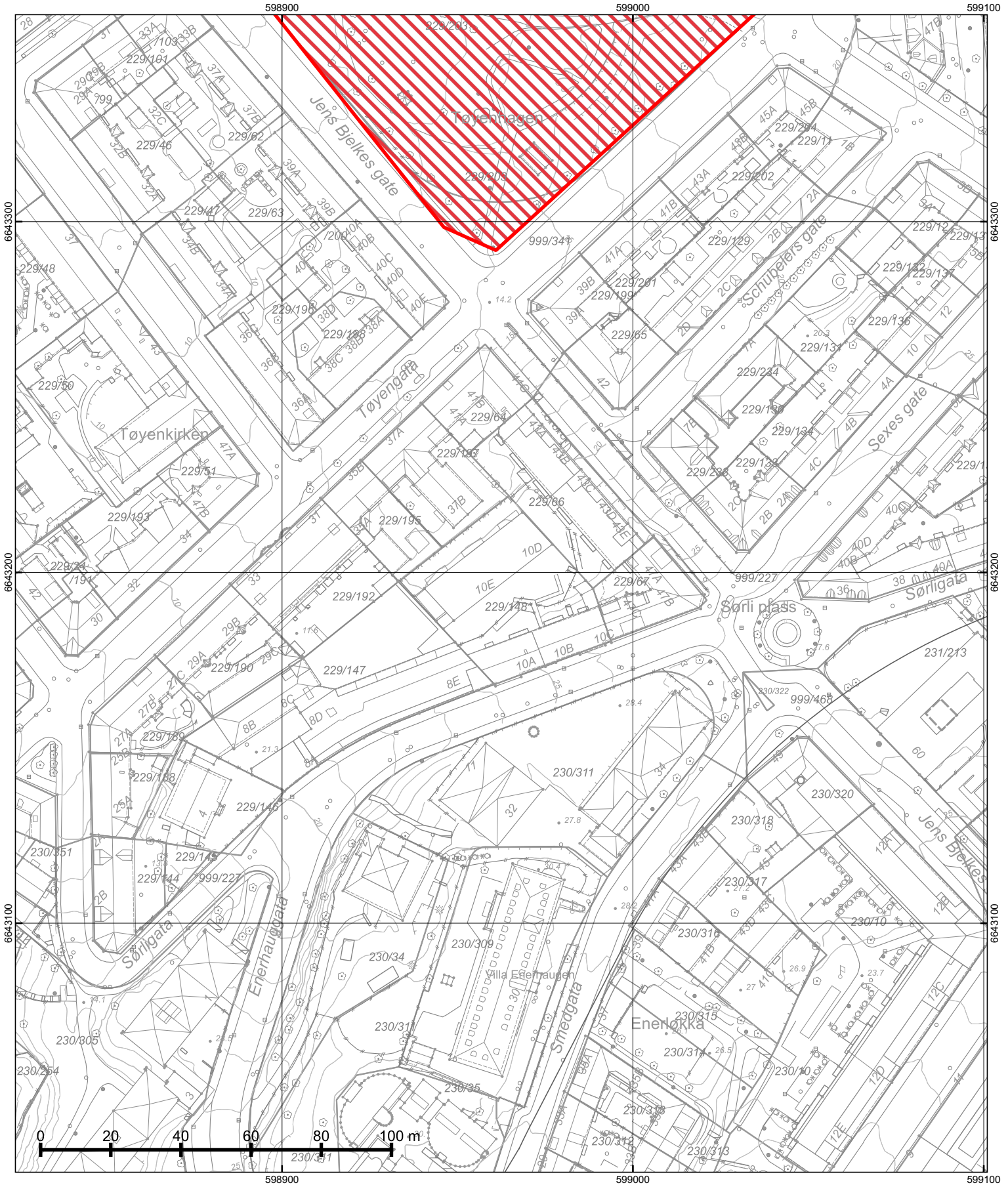
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 22.11.2024 Bruker: hkn Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 		
	PlottID/Best.nr: 325486/ 86501697	Deres ref.: 62126/ WM264_3000117_3002763	
	Adresse: SØRLIGATA 10E	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 229/148			

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggegrense
	144 - Forr./bolig		Beregnet senterlinje veg
	149 - Offentlig/allmennyttig		Bygning som forutsettes revet
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Byggegrense
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	170 - Privat institusjon		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Oppheving av eiendomsgrense
	311 - Annet veiareal		Inn-/utkjøring
	312 - Fortau		
	316 - Gatetun/gågate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	1110 - Boligbebyggelse		
	1162 - Undervisning		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig		
	RbBevaringGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	325 - Veigrunn i tunnel		
	913 - Formålavgrensning		
	925 - Gesimslinje		
	930 - Reguleringslinje		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**
 Dato: 22.11.2024
 Bruker: hkn
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Naturmangfold

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

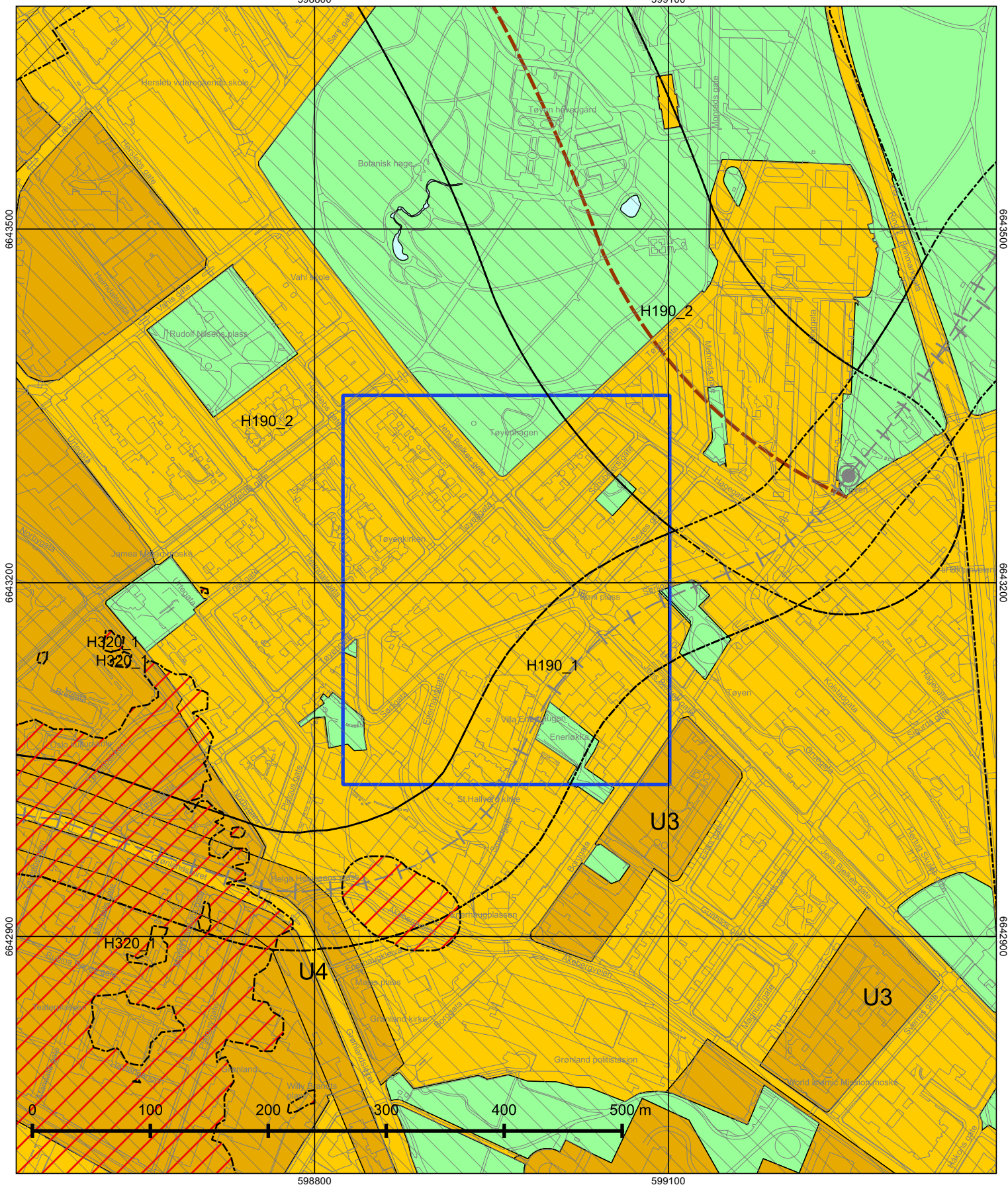
PlottID/Best.nr: 325486/ 86501697
 Adresse: SØRLIGATA 10E
 Gnr/Bnr: 229/148

Deres ref.: 62126/
 WM264_3000117_3002763
 Kommentar:

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

598800

599100



598800

599100

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 22.11.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 325486/86501697

Deres ref.: 62126/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled

—+— Fjernveg (tunnel)

———— Fjernveg

—+— Markagrense

----- Plangrense

—+— Sporveg (tunnel), fremtidig

—+— Sporveg (tunnel), eksisterende

—+— Sporveg, eksisterende

—+— Sporveg, fremtidig

—+— Jernbane (tunnel), fremtidig

—+— Jernbane (tunnel), eksisterende

—+— Jernbane, eksisterende

—+— Turvei

● Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

● T-banestasjon (ikke juridisk)

● Jernbanestasjon (ikke juridisk)

—+— Banetrase (ikke juridisk)

—+— Fjordtrikk (ikke juridisk)

—+— Samferdsel (ikke juridisk)

○ Eksisterende kollektivknutepunkt

○ Fremtidig kollektivknutepunkt

↑ Spredt boligbebyggelse

Bestemmelsesgrense

••••• Aktivitetssone marka

Bebyggelse og anlegg, eksisterende

Bebyggelse og anlegg, fremtidig

Bane, eksisterende

Havn, eksisterende

Havn, fremtidig

Kollektivknutepunkt, fremtidig

Grønnstruktur, eksisterende

Grønnstruktur, fremtidig

Forsvaret

LNF-areal, eksisterende

LNF-areal, fremtidig

Spredt boligbebyggelse, eksisterende

Spredt boligbebyggelse, fremtidig

Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Farled

Småbåthavn, eksisterende

Småbåthavn, fremtidig

Naturområde

Friluftsområde

Ytre by (utviklingsområder)

Indre by (utviklingsområder)

H570 - Bevaring kulturmiljø

H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.

H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)

H810_2 - Krav om felles planlegging

H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)

H820_2 - Omforming (trafostasjoner)

H110 - Nedlagsfelt drikkevann

H190 - Andre sikringssoner

H310_1 - Kvikkleire

H310_2 - Steinsprang

H320_1 - Stormflo

H320_2 - Elveflom

H390 - Deponi

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 21.11.2024.

Boligselskap: 5272 Jbs B/I
Organisasjonsnr: 952.436.783
Andelseier: Marius Håker Fredrikke Rønsen
Leieobjektnr: 94
Adresse: Sørlogata 10 E, 0577 OSLO
Andelsnummer: 94
Borettsinnskudd: kr 983.400,–
Hjemmeside: <http://www.jbsborettslag.no>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 81006605.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Det er IN-ordning kun på det ene lånet, OBOS04.
- Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån). Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse (evt. til godebeløp ved rentenedgang), selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er viktig at megler kontakter forretningsfører før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt slik restanse (evt. til godebeløp). Selger bør gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse blir etterfakturert.
- Boligselskapet har hjemmeside [jbsborettslag.no](http://www.jbsborettslag.no)
- Andel 80-94 skal melde inn eventuelle reklamasjoner via www.viscenario.no Selger må gi tilgang til ny eier. Denne linken viser hvordan det gjøres: <https://www.youtube.com/watch?v=a4dDFAlrsFg>
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS04-98207794244 A		9.178.155,-	10 år 5 md.	12		Flyt	5,75%
* OBOS07-98208052462 A		7.789.654,-	27 år 10 md.	12		Flyt	5,75%

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:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.842,- pr. md.

Herav:

Oppvarming	200,-
Felleskostnader	4.292,-
Trappevask	120,-
Homenet	230,-

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. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	3.068,-	5.426,-	123.258,-	112.976,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* OBOS07-98208052462	111.539,-	671,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 112.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.11.2024

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Brøndbo tlf.22 86 56 64 ev. pr. e-post: camilla.brondbo@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/, 0 , e-post: jbs.styre@gmail.com.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- 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.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Boligselskapets navn:
Ny eier:	Fødselsdato:	Leilighetens adresse:
Medeier:	Fødselsdato:	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-post adresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Garasje/ Parkering: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2024



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5272

Jbs B/L

Velkommen til årsmøte i Jbs B/L

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 29. mai kl. 09:00 og lukker 1. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5272>

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
7. Ny fordelingsnøkkel med separat økonomi for vedlikehold og oppgradering av gammelt og nytt bygg
8. Forslag om deling av borettslaget
9. Takterrasse i Jens Bjelkes gate 43
10. Ønske om dobbel balkongdør og/eller større vinduer
11. Solceller på taket

Med vennlig hilsen,
Styret i Jbs B/L

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

Knut Halvard Roald er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tone Due og Jan Ove Andersen 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. 5272 JBS brl.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 180 000 kr.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styreleder, to styremedlemmer og et varamedlem er på valg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Knut Halvard Roald

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingrid Elise Sigmundstad
Jens Bjelkes gate 43 A.
- Signe Pahle
Jens Bjelkes gate 43 A.

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mattias Håheim Johnsen

Sak 7

Ny fordelingsnøkkel med separat økonomi for vedlikehold og oppgradering av gammelt og nytt bygg

Forslag fremmet av:

Kristoffer Solum og Kamilla Stevenson

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Begrunnelse: «Det burde gjøres en vurdering av hva som er rimelig fordeling av kostnader knyttet til vedlikehold av byggene. Det er stor forskjell på behov for vedlikehold på grunn av ulikt byggeår, ulik størrelse og utforming av byggene. Med unntak av vedlikeholdstiltak som gjennomføres i felles areal, vil alle vedlikeholdstiltak eller oppgradering utelukkende enten kun komme andelseiere i gammelt bygg eller kun andelseierne i nytt bygg til gode. Det foreslås derfor separat økonomi for vedlikehold av gammelt og nytt bygg. En slik fordeling vil f.eks. innebære at kostnader til vedlikehold av heis i nytt bygg må bæres av andelseierne i nytt bygg alene, imens vedlikehold av f.eks. vinduer i gammelt bygg bæres av andelseierne i gammelt bygg. Nybyggandelseierne tilsvarende godt under 1/3 som kreves for å kunne stemme ned en sak, og dermed også godt under 2/3 som er kravet for å få gjennom saker. Nybyggandelseierne vil derfor i praksis aldri kunne stemme ned en sak som kun gir nytte for andelseierne i gamlebygget og kostnad for nybygget - og motsatt, aldri ha reel stemmekraft til å få gjennom saker som gir nytte for andelseierne i nybyggene og kostnad for gamlebygget. Ønsker derfor å fremme en slik fordeling for å unngå konflikt knyttet til boliger med svært ulike behov for vedlikehold og for å få en rimelig fordeling av kostnader. Tar her også hensyn til at andelseiere i nytt bygg er i mindretall, slik at separat økonomi vil redusere sannsynligheten for å komme i konflikt med mindretallsvernet ved gjennomføring av ulike tiltak i fremtiden.»

Styrets innstilling

Behovet for vedlikehold av gamlebyggene har vært kjent og utsatt i mange år. I årsmelding for JBS i 2020 står det at «Da borettslaget har utsatt vedlikehold av fasader, balkonger og vinduer i flere år i påvente av en byggeperiode med økt fellesgjeld grunnet byggelån, så har borettslaget større vedlikeholdsutgifter i vente de neste årene. (...) Styret antar at det blir nødvendig å be neste års generalforsamling om å ta opp lån til nødvendig vedlikeholdsarbeid på de gamle byggene fra 1932/1933.» Styret mener at utgiftene for det planlagte vedlikeholdet av gamlebyggene (etterisolering, balkonger og vinduer) skal fordeles mellom nybygget og gamlebyggene etter gjeldende fordelingsbrøk. Dette burde også være hovedregelen for andre fremtidige tiltak i gamlebyggene og/eller nybygget. Styret har innhentet råd fra advokat i OBOS som konkluderer med at de planlagte vedlikeholdstiltakene ikke gir grunn til å fordele vedlikeholdsutgiftene på en annen måte. Advokaten redegjør også for reglene om mindretallsvern, som er tatt høyde for i bestemmelsen om fordeling av felleskostnader i burettslova § 5-19 (1). Mindretallsvernet har derfor begrenset selvstendig betydning. Advokatens redegjørelse legges ved innkallingen til årsmøtet. Styret stiller seg bak advokatens redegjørelse og foreslår at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Det etableres en ny fordelingsnøkkel med separat økonomi for vedlikehold og oppgradering av gammelt og nytt bygg.

Vedlegg

2. Fordeling av vedlikeholdskostnader etter nytte.pdf

Sak 8

Forslag om deling av borettslaget

Forslag fremmet av:

Kristoffer Solum og Kamilla Stevenson

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fremmer forslag om å splitte opp borettslaget i to med nybygg og gamlebygget separert, dersom sak 1 om ny fordelingsnøkkel ikke går gjennom, for å unngå konflikt knyttet til boliger med svært ulike behov for vedlikehold og oppgradering, for å få en rimelig fordeling av kostnader og ikke komme i konflikt med mindretallsvernet. Nybyggandelseierne tilsvarende godt under 1/3 som kreves for å kunne stemme ned en sak, og dermed også godt under 2/3 som er kravet for å få gjennom saker. Nybyggandelseierne vil derfor i praksis aldri kunne stemme ned en sak som kun gir nytte for andelseierne i gamlebygget og kostnad for nybygget - og motsatt, aldri ha reel stemmekraft til å få gjennom saker som gir nytte for andelseierne i nybyggene og kostnad for gamlebygget. Siden andelseiere i nytt bygg er i klart mindretall fremmer vi denne saken slik at separat økonomi gjennom to borettslag vil redusere sannsynligheten for å komme i konflikt med mindretallsvernet ved gjennomføring av ulike tiltak i fremtiden. Borettslagene vil da kunne fordele utgifter knyttet til fellesområder, som uteareal, sykkelbod, evt felles bodareal etc., etter eierandel slik det er i dag.

Styrets innstilling

Å splitte et borettslag er en komplisert prosess. Det vil for eksempel kreve 2/3-dels flertall. Dessuten vil det i vårt tilfelle måtte finnes en ordning for drift og vedlikehold av fellesarealene som benyttes av alle. Styret foreslår at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Borettslaget deles i to med nybygg og gamle bygg separert, dersom sak 7 om ny fordelingsnøkkel ikke går gjennom.

Sak 9

Takterrasse i Jens Bjelkes gate 43

Forslag fremmet av:

Erlend Sandegren Hisdal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag: Gjennom rehabiliteringen av fasade og tak også sørge for at takterrassearealene i JBG kan åpnes for bruk.

Styrets innstilling

Styret ser det ikke hensiktsmessig å komplisere fasadeprosjektet ved å legge til rette for å åpne takterrassen mot Jens Bjelkes gate for vanlig bruk. Taket er heller ikke en del av rehabiliteringsprosjektet.

Forslag til vedtak

Forslaget avvises.

Sak 10

Ønske om dobbel balkongdør og/eller større vinduer

Forslag fremmet av:

Erlend Sandegren Hisdal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Åpne for innsetting av dobbel balkongdør og/eller større vinduer ved skiftning av vinduer. Med merkostnader dekket av andelshaveren.

Styrets innstilling

Forslaget avvises fordi det ikke vil gå gjennom i Plan- og bygningsetaten. Det stilles strenge krav til fasadens visuelle kvaliteter etter plan- og bygningsloven § 29-2, og for bygninger fra funksjonalismen vil ikke etaten tillate at vi endrer på plassering/størrelse på vinduer/dører fordi det endrer fasadeuttrykket fra dagens situasjon. Dette ble også påpekt av kommunen i forhåndskonferansen. Styret har også tatt dette opp i forbindelse med prosjektet fordi spørsmålet også har vært stilt tidligere. Fasadene må fremstå enhetlig for å ivareta det visuelle uttrykket. Det kan derfor ikke søkes inn ulik utforming av vinduer/dører for noen andelseiere da utformingen av dette må være likt for alle. Å gå videre med dette vil også medføre bortkastede kostnader til prosjektering som ikke vil bli godkjent uansett.

Forslag til vedtak

Åpne for innsetting av dobbel balkongdør og/eller større vinduer ved skiftning av vinduer. Med merkostnader dekket av andelshaveren.

Solceller på taket

Forslag fremmet av:

Erlend Sandegren Hisdal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innhente tilbud for montering av solcelleanlegg på takene. Vi har stort og godt egnet takareale, så her kan det være mye å hente. Dette kan med fordel inkluderes i rehabilitering av takene.

Styrets innstilling

Forslaget avvises fordi det ikke er aktuelt å rehabilitere takene i denne omgang. Ettersom styret skal innhente tilbud for nye balkonger, vanlig fasaderehabilitering og nye vinduer, mener vi det ikke er lurt å sette i gang flere prosjekter nå av hensyn til borettslagets økonomi.

Forslag til vedtak

Det innhentes tilbud for montering av solcelleanlegg på takene.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Knut Halvard Roald	Sørligata 10 E
Nestleder	Marit Bakken	Sørligata 10 C
Styremedlem	Vilde Høyning	Jens Bjelkes Gate 43 C
Styremedlem	Runar Paulsen Fersnes	Jens Bjelkes Gate 43 B
Styremedlem	André Subir Virkberg	Sørligata 10 D
Varamedlem	Marius Håker	Sørligata 10 E

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.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 Jbs B/L

Borettslaget består av 97 andelsleiligheter.

Jbs B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952436783, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

229 148 66

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

Jbs B/L har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Styret har hatt 10 møter i løpet av året. Det har vært både vår- og høstdugnad, og i desember ble juletreet tent, med tilhørende servering av gløgg og pepperkaker. 22. september 2023 gikk KF Entreprenør konkurs, firmaet som stod for oppføring av den nye blokka og uteområdet med sykkelgarasje og noen boder innafor den. Heldigvis var det bare reklamasjonsarbeider som gjenstod. Men den tidligere konflikten med KF Entreprenør om sluttoppjøret ble nå en konflikt overfor konkursboet. JBS Borettslag engasjerte advokat i samarbeid med OBOS Prosjekt, og vi fant en minnelig løsning uten å gå gjennom rettsapparatet. (Advokatutgiftene dekkes av vår forsikring).

Men reklamasjonssakene har vært utfordrende å føre videre for styret. Heldigvis har de fleste underleverandørene tatt ansvar for forpliktelser selv om hovedentreprenøren har gått konkurs. Det gjelder også uteområdet, der noen planter skal erstattes og dessuten noen mindre arbeider ellers. Men en del arbeider som var KF Entreprenørs eneansvar har styret tatt hånd om; det dreier seg om mindre tømrerarbeider i de nye leilighetene.

Den største utfordringen er den mangelfulle ventilasjonen i sykkelgarasjen og bodene innenfor. Flere av bodene var ubrukelige på grunn av kraftig kondens fra rør med kaldt vann. Saken ble ikke bedre av en stor vannlekkasje i bodene bak sykkelgarasjen 24. oktober 2023. En tilbakeslagsventil i vanninntaket var ikke ledet til avløp, og etter en vannutkobling i området rundt Jens Bjelkes gate slo tilbakeslagsventilen inn med den følgen at vannspruten stod på i et par timer. Dette ble tilfeldigvis oppdaget av styreleder, men vannet stod da nesten 10 cm over golvet i bodområdet. Brannvesenet kom med pumper, og forsikringsselskapet sørget for byggavfuktere som har stått og gått hele vinteren.

Rørene med kaldt vann er allerede isolert av vår faste rørleggerforbindelse. I løpet av mai vil aggregat for ventilasjon bli rigget opp, med luftekasser ut mot yttervegg.

Styret regner med at alle reklamasjonsarbeider som ikke utføres av underentreprenørene kan dekkes av bankgarantien for byggelånet.

Allerede i årsmeldingen for 2020 heter det at «borettslaget har utsatt vedlikehold av fasader, balkonger og vinduer i flere år». Nå er særlig behovet for utskifting av vinduer helt akutt. Styret besluttet i november 2023 å be OBOS Prosjekt om hjelp til å planlegge og gjennomføre et større rehabiliteringsprosjekt, ikke bare med vinduene, men med stillaser oppe var det naturlig også å inkludere etterisolering og rehabilitering av balkongene som har begynt å ruste. Det viste seg i planleggingsfasen i samarbeid med innleid arkitekt at det var like godt å rive de gamle balkongene og oppføre nye.

Arkitektkontoret har presentert en foreløpig beskrivelse, delvis presentert på Vibbo. Nå er en forberedende konferanse med Plan- og bygningsetaten gjennomført, og styret håper søknaden kan gå igjennom nokså snart. Det antas at OBOS Prosjekt kan presentere et totalprosjekt i løpet av høsten. Da vil også de økonomiske konsekvensene for borettslaget og den enkelte beboer bli klarere. Prosjektet må til slutt behandles i et ekstraordinært årsmøte.

Borettslaget pådro seg et par bøter fra Bymiljøetaten på grunn av farlige istapper i Sørligata ved årsskiftet. Problemet oppstår ved snøsmelting på grunn av varmekabler i

takrennene. Det er nå montert fester for skilting av rasfare i håp om at det går bedre neste vinter.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak konsulenthonorar.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet som følge av økte rentekostnader på lånet.

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 450 000 til løpende vedlikehold.

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 Jbs B/L.

Lån

Jbs B/L har lån i OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 18 i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET JBS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET JBS.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2023• Resultatregnskap for 2023• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets 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.
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

BORETTSLAGET JBS
ORG.NR. 952 436 783, KUNDENR. 5272

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-8 903 964	-447 335	-8 903 964	5 393 244
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		942 511	1 486 977	1 199 500	909 500
Fradrag for gjennomført påkostn.		-2 106 469	53 970 068	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	0	26 504 497	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-672 558	-90 419 309	-728 000	-755 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		16 136 700	16 136 700	0	0
Tilbakebet. av borettsinnskudd		0	-16 136 700	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-2 976	-763	0	0
Investering i aksjer/andeler		0	1 900	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		14 297 208	-8 456 629	471 500	154 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 393 244	-8 903 964	-8 432 464	5 547 744

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	8 771 623	8 487 894
Kortsiktig gjeld	-3 378 379	-17 391 858
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 393 244	-8 903 964

BORETTSLAGET JBS
ORG.NR. 952 436 783, KUNDENR. 5272

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 125 318	997 045	960 060	1 106 076
Innkrevde felleskostnader	2	4 202 100	3 885 259	3 982 940	4 201 924
Andre inntekter		0	1 050	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 327 418	4 883 354	4 943 000	5 308 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-25 380	-25 380	-25 000	-25 000
Styrehonorar	4	-180 000	-180 000	-180 000	-180 000
Revisjonshonorar	5	-18 052	-9 618	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-163 180	-156 880	-185 000	-175 500
Konsulenthonorar	6	-614 323	-77 700	-45 000	-75 000
Drift og vedlikehold	7	-444 116	-217 867	-502 000	-450 000
Forsikringer		-491 280	-426 574	-465 000	-535 000
Kommunale avgifter	8	-691 334	-593 522	-559 000	-803 000
Energi/fyring	9	-474 971	-536 498	-610 000	-610 000
TV-anlegg/bredbånd		-265 538	-236 448	-200 000	-208 000
Andre driftskostnader	10	-371 213	-372 608	-314 500	-358 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 739 386	-2 833 095	-3 094 500	-3 428 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 588 032	2 050 259	1 848 500	1 879 500
DRIFTSRESULTAT		1 588 032	2 050 259	1 848 500	1 879 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	214 169	61 715	0	0
Finanskostnader	12	-859 690	-624 997	-649 000	-970 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-645 521	-563 281	-649 000	-970 000
ÅRSRESULTAT		942 511	1 486 977	1 199 500	909 500
Overføringer:					
Til annen egenkapital		942 511	1 486 977		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	3 792 310	3 792 310
Rehabilitering	14	16 899 639	14 793 170
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	149 014	146 039
SUM ANLEGGSMIDLER		20 840 963	18 731 518
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	15	8 278	12 946
Driftskonto OBOS-banken		1 900 411	7 215 054
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	61 200
Sparekonto OBOS-banken		6 830 004	1 166 629
Sparekonto OBOS-banken II		32 931	32 065
SUM OMLØPSMIDLER		8 771 623	8 487 894
SUM EIENDELER		29 612 586	27 219 412
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 97 * 100		9 700	9 700
Annen egenkapital	16, 17	-11 513 689	-12 456 200
SUM EGENKAPITAL		-11 503 989	-12 446 500
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	17 649 912	18 322 470
Borettsinnskudd	19	20 088 284	3 951 584
SUM LANGSIKTIG GJELD		37 738 196	22 274 054
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		220 234	1 155 712
Skyldige offentlige avgifter		0	86 580
Påløpte renter		86 940	3 866
Påløpte avdrag		62 205	0
Annen kortsiktig gjeld	20	3 009 000	16 145 700
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 378 379	17 391 858
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 612 586	27 219 412
Pantstillelse	21	108 111 484	108 111 484
Garantiansvar	22	50 959	81 570

Oslo, __.__.2024
Styret i Borettslaget Jbs

Knut Halvard Roald

Marit Bakken

Vilde Høyning

Runar Paulsen Fersnes

André Subir Virkberg

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 597 012
Kabel-TV	255 048
Brensel	218 400
Trappevask	131 640
Kapitalkostnader på IN-lån	1 098 621
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	26 697
Overført til kapitalkostnader	-1 125 318
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 202 100

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-25 380
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 380

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 180 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 600, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 052.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, Brækhus Advokatfirma DA	-1 687
Juridisk bistand, CMS Kluge Advokatfirma AS	-91 328
Juridisk bistand, rettshjelpsdekning fra Gjensidige	24 500
Juridisk bistand, Advokatene i OBOS	-176 094
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-107 250
OBOS Prosjekt AS	-228 193
Arkitektkontoret Gasa AS	-5 344
Oslo kommune, Brann- og redningsetaten	-27 727
Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten	-1 200
SUM KONSULENTHONORAR	-614 323

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-38 676
Drift/vedlikehold VVS	-155 787
Drift/vedlikehold elektro	-66 221
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 267
Drift/vedlikehold heisanlegg	-44 058
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-24 138
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 720
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-13 166
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-57 687
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 426
Kostnader dugnader	-11 971
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-444 116

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-371 121
Feieavgift	-9 053
Renovasjonsavgift	-311 160
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-691 334

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-328 914
Fjernvarme	-146 057
SUM ENERGI / FYRING	-474 971

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 958
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 392
Driftsmateriell	-11 855
Lyspærer og sikringer	-9 380
Vaktmestertjenester	-87 016
Renhold ved firmaer	-156 456
Snørydding	-43 308
Andre fremmede tjenester	-17 704
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 600
Andre kontorkostnader	-7 872
Telefon, annet	-2 235
Kontingenter	-3 400
Bank- og kortgebyr	-2 459
Velferdskostnader	-7 578
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-371 213

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	13 676
Renter av sparekonto i OBOS-banken	164 241
Kundeutbytte fra Gjensidige	34 391
Andre renteinntekter	1 861
SUM FINANSINNTEKTER	214 169

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-481 399
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-378 282
Andre rentekostnader	-9
SUM FINANSKOSTNADER	-859 690

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	3 792 310
SUM BYGNINGER	3 792 310

Tomten ble kjøpt i 1920

Gnr.229/bnr.66 M. flere

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

NOTE: 14**REHABILITERING****Akkumulert 2017 - 2023**

Opptart OEF	900
Arkitekthonorar	1 360 382
Byggetekn.kons.honorar	408 654
V.V.S. kons.honorar	2 175
Landskapsarkitekt	466 199
Geoteknisk kons.honorar	201 291
OBOS Prosjekt AS	3 857 063
Andre konsulenthonorar	553 384
Branntegninger	7 875
Stølen Plan	11 625
Adm. OEF	3 573
Renter/prov. byggelån	1 080 708
Bygningsgebyr	304 847
Andre gebyrer	394
Vy Communication	251 625
Andre kostnader	158 724
Advokathonorar	216 469
Romerike maskin AS	2 250
Øst-Riv AS	5 809 751
KF Entreprenør AS	69 549 691

Prosjektkostnader	123 124
Oslo Kommune	239 271
Mortens Låsservice	310 665
Fortum tilknytning	1 058 948
Salg leiligheter	-69 079 948
SUM REHABILITERING	16 899 639

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN-lån	8 278
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 278

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-12 005 715
Egenkapital fra IN tidligere	978 133
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-486 107
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-11 513 689

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

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

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-15 204 497	
Nedbetalt tidligere	7 285 718	
Nedbetalt i år	28 639	
		-7 890 140

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig, 2014	-20 380 272	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	8 998 448	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	643 919	
Nedbetalt tidligere, IN	978 133	
Nedbetalt i år, IN	0	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		-9 759 772
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-17 649 912

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-2 467 600
Saldo 1.1	-1 483 884
Nedbetalt tidligere	21 600
Øket 1998	-21 700
Øket i 2022	-16 136 700
SUM BORETTSINNSKUDD	-20 088 284

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Midlertidig deposita	-9 000
KF Entreprenør AS, konkursbo	-3 000 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 009 000

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	20 088 284
Pantelån	17 649 912
Påløpte avdrag	62 205
Beregnete IN-forpliktelser	492 026
TOTALT	38 292 427

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

Bygninger	3 792 310
TOTALT	3 792 310

NOTE: 22**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 3,52 % av Sameiet Gamle Oslo Servicesentral.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Sameiet Gamle Oslo Servicesentral, som utgjør kr

Oslo Servicesentral, som utgjør kr. 50 959.

Selskapets andel i Sameiet Gamle Oslo Servicesentral vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg.

fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i er inntatt i resultatregnskapet under postene vaktmestertjenester, og renhold ved firmaer. Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTAT

Til: Styret i JBS Borettslag
Kopi: Forvaltningskonsulent NAVN
Dato: 27.02.2024

Ansvarlig advokat: Hanne Heum Karlsen
E-post: hankar@obos.no
Vår referanse: 16666

1 INNLEDNING – HOVEDREGEL FOR FORDELING AV FELLESKOSTNADER

Borettslagsloven § 5-19 (1) forutsetter at felleskostnadene fordeles ut fra «*verdiane på bustadene eller ut fra andre retningslinjer som går fram av byggje- og finansieringsplanen ...*», i praksis er det her tale om fordeling etter den fordelingsnøkkel som er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av laget. Loven åpner for unntak. De i praktisk og rettslig forstand mest interessante er bestemmelser om at kostnader kan fordeles etter særlige nyttebetraktninger eller etter forbruk, jf brl. § 5-19 (1). Det er særlig ved vedtakelsen og gjennomføringen av større vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter at spørsmålet om fordeling etter nøkkel eller ikke kommer på spissen.

En grunnleggende forutsetning for fordeling etter nytte eller forbruk er at slik fordeling er kvalifisert mer rimelig enn fordeling etter hovedregelen om fordeling etter nøkkel eller brøk.

Styret i JBS borettslag har bedt oss se nærmere på hvilke kostnader som kan fordeles etter nytte. Enkelte andelseiere har også stilt spørsmål ved borettslagsloven § 7-13 og vedtektene punkt 10-3 om mindretallsvern. Dette innebærer at styret ikke kan treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget. Andelseierne mener at enkelte rehabiliteringstiltak kun kommer andelseiere i gamlebygget til gode, og derfor tilsier en annen fordeling enn etter opprinnelig fordelingsnøkkel. Dette vil også bli kommentert nedenfor.

Helt innledningsvis presiseres også at avvikende fordeling av felleskostnader (utenom de unntakstilfellene som nevnes eksplisitt i brl. § 5-19 første ledd, dvs. særlige nyttebetraktninger eller etter forbruk) forutsetter samtykke fra alle berørte, jf. brl. § 5-19 annet ledd. Det er med andre ord ikke nok å endre vedtektene med to tredels flertall.

2 HØYESTERETTS DOM INNTATT I RT 2013 SIDE 1508 OM NYTTEBETRAKTNINGER OG UNNTAK FRA FORDELING ETTER OPPRINNELIG FORDELINGSNØKKELE, JF. BRL. § 5-19 (1)

2.1 Sakens faktum

Sent i 2013 avsa Høyesterett en dom som har vært sentral for spørsmålet om nyttebasert fordeling.

Faktum i saken var som følger: Sameiet Gregers Grams vei ble oppført i 1971–73 og består av 46 seksjoner fordelt på sju fleretasjes bygg, hvorav fire bygg hadde og tre bygg ikke hadde heis. I blokkene uten heis er det 18 seksjoner, mens 28 seksjoner hørte til i blokker med heis. Det følger av dette at seksjonseierne i byggene uten heis nærmest pr. definisjon alltid ville være i mindretall på sameiermøtet. 19 i september 2008 oppstod det brann i en av heisene, og styret med senere tilslutning fra et flertall på sameiermøtet besluttet at kostnadene skulle dekkes etter sameierbrøken. En sameier bestred at det var adgang til å fordele heiskostnaden etter brøk, og nektet å betale sin andel. Sameiet gikk til sak for å drive inn beløpet, og et antall sameiere fra blokkene uten heis sluttet seg til prosessen på den betalingsvegrende sameierens side.

Advokatene i OBOS | Hammersborg torg 1, c/o OBOS BBL, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 Oslo
Org.nr. 937 052 766 | Telefon: 22 86 55 00 | E-post: juridisk@obos.no | Nettside: www.obos.no/aio

I likhet med JBS borettslag besto dette sameiet av flere bygg med ulike tekniske innretninger, dog var byggene i Høyesteretts sak bygget på samme tid.

2.2 Nyttebasert fordeling er i hovedsak kun aktuelt ved nye tiltak

Flertallet i Høyesterett la til grunn at unntaksbestemmelsen skal tolkes snevert og peker blant annet på at en nyttebasert fordeling vil kunne skape konflikter. Med støtte i teorien og forarbeidene både til eierseksjonsloven og borettslagsloven viser flertallet til at nyttebasert fordeling i hovedsak bare er aktuelt der det er snakk om nye tiltak.

To forhold i flertallets drøftelse er verdt å framheve:

For det første påpekes det at heller ikke det forhold at det er snakk om et nytt tiltak, uten videre tilsier at kostnadene skal fordeles etter nytte, selv om det senere konstateres at dette kunne være naturlig.

For det andre konkluderes det med at unntaksbestemmelsen «i liten grad er aktuell for kostnader knyttet til eksisterende anlegg», og at det for den typen vedlikehold det her var snakk om, skal «mye til for å fravike hovedregelen om dekning etter sameiebrøk». Det forhold at det var et rent vedlikeholdsprosjekt, var et moment som talte for fordeling etter hovedregelen, mens det forhold at mindretalls sameierne klart ikke hadde noen nytte av tiltaket, i utgangspunktet var noe som med en viss vekt kunne tale for at unntaket fikk anvendelse.

Et viktig moment ved vurderingen av om en felleskostnad kan kreves fordelt etter nytte eller forbruk, er hvor forutberegnelig denne felleskostnaden har vært for de sameierne som krever kostnadsfordelingen endret. Hvis kostnadene ikke knytter seg til nye tiltak, men tiltak som har eksistert en stund, heves terskelen for en fordeling etter nytte eller forbruk. Dette gjelder dels fordi sameierne som krever kostnadsreduksjon har kunnet ta de eksisterende tiltakene i betraktning de de kjøpte sine seksjoner, og dels fordi de øvrige sameierne har innrettet seg etter en kostnadsfordeling etter sameiebrøken. Fordelingsnøkkelen er således en grunnleggende økonomisk forutsetning for inntreden i boligselskapet, og det skal en del til for å kreve en annen fordeling i ettertid.

Loven åpner imidlertid for at visse kostnader kan fordeles etter nytte, forutsatt at det foreligger særlige grunner for dette, og underforstått at en slik fordeling vil gi et kvalifisert rimeligere resultat enn normal fordeling.

Dette vil særlig gjelde kostnader forbundet med nye tiltak som etter sin art bare vil komme enkelte til gode, mens andre verken vil eller kan ha nytte av tiltaket. Det avgjørende er i tilfelle om tiltaket etter sin art er egnet til å komme alle til gode, ikke hvorvidt det er til nytte for den konkrete beboer i nåsituasjonen. Også beboere som ikke selv har barn, må være med på å dekke etablering av lekeplass på fellesarealene, forutsatt at fellesskapet på ellers lovlig vis beslutter dette.

Det nær sagt klassiske eksempelet på et tiltak som etter sin art ikke vil eller kan komme alle til gode, er der borettslaget skal bygge balkonger der ingen balkonger fra før fantes, og der noen av bygningstekniske grunner ikke kan få balkong. I slike tilfeller må det anses på det rene at de som ikke får balkong, ikke er forpliktet til å være med på å betale for nybyggingen av disse.

Når balkongene er ferdig oppført, blir imidlertid disse en del av bygningsmassen, og ansvaret for det ytre vedlikehold blir et felles ansvar som betales over felleskostnadene og fordeles på vanlig måte.

For at nyttebasert fordeling skal være aktuelt, må det i tillegg, på bakgrunn av så vel rettspraksis som juridisk teori, legges til grunn at det må dreie seg om utgifter av en viss størrelse.

Hovedregelen er at kostnader skal fordeles etter fordelingsnøkkelen/eierbrøken, som igjen forutsettes fastsatt på en måte som gjenspeiler verdiforholdene i borettslaget og følgelig i utgangspunktet og som den store hovedregel er å anse som «rettferdig».

Endring av fordelingsnøkkelen er i prinsippet tenkelig, men det må legges til grunn at det skal svært mye til for at dette skal skje. Generelle betraktninger om at en nøkkel føles «urettferdig», kan ikke være nok, mens endringer i det underliggende verdiforhold i prinsippet etter omstendighetene kan begrunne en endring.

3 MINDRETALLSVERN, JF BRL. § 7-13 OG VEDTEKTENE PUNKT 10-3

I tingretten og lagmannsretten i saken nevnt i punkt 1 over ble mindretallsvernet i eierseksjonsloven (tilsvarende bestemmelse som i borettslagsloven) diskutert. Lagmannsretten uttalte i denne anledning:

«I et boligsameie vil det regelmessig være felleskostnader knyttet til innretninger eller tiltak som ikke kommer alle sameiere til gode. Dette gjelder for eksempel utgifter til vedlikehold av balkonger, som også sameiere uten balkong må være med på å dekke. Et annet eksempel gjelder utgifter til reparasjon av taket på en av bygningene i et sameie med flere bygninger. Når man først har valgt å bo i et sameie, har man samtidig akseptert at fellesutgiftene ikke alltid lar seg fordele med 'millimeterrettferdighet'. Selv om utgifter til drift og vedlikehold av heiser i denne saken dekkes etter sameiebrøken, kan ikke lagmannsretten se at det innebærer en tilstrekkelig urimelig fordel etter eierseksjonsloven § 32 for sameierne med heis på bekostning av dem uten. Ikke minst gjelder det når det foreligger en fast og langvarig praksis for at heiskostnadene dekkes etter sameiebrøken.»

Høyesteretts flertall lot ikke bestemmelsen om mindretallsvern få anvendelse i saken inntatt i Rt 2013 side 1508. Høyesterett mente at mindretallsvernet er tatt høyde for i bestemmelsen om fordeling av felleskostnader i § 5-19 (1), og derfor har begrenset selvstendig betydning. Det samme må gjelde her. Dersom man finner at rehabiliteringsprosjekter i borettslaget ikke faller inn under unntaket i brl. § 5-19 (2), vil de heller ikke være urimelige etter bestemmelsen om mindretallsvern.

4 KONKRETE TILTAK I JBS BORETTSLAG

JBS Borettslag planlegger etter hva vi forstår følgende tiltak:

- a. vedlikehold og oppgradering av de gamle byggene.
- b. etterisolering og oppgradering av balkongene i de gamle byggene.

Vedlikehold og oppgradering av de gamle byggene faller ikke under definisjonen «nye tiltak», og omfattes av hovedregelen om fordeling etter opprinnelig fordelingsnøkkel, jf. redegjørelsen i punkt 2 over.

Etterisolering og oppgradering av balkonger er heller ikke et «nytt tiltak» slik vi ser det, og derfor også omfattes av hovedregelen i brl. § 5-19. Dette gjelder selv om det skal etableres nye balkonger som skal erstatte tidligere balkonger.

5 AVSLUTNING

Oppsummeringsvis synes det som om de tiltak borettslaget planlegger å gjennomføre ikke er omfattet av unntaket i brl. § 5-19 (1), og kostnadene skal da fordeles etter opprinnelig fordelingsnøkkel, og ikke etter «nytte». Det er mulig å vedta avvikende ordninger enn lovens forutsatt at de berørte gir sin tilslutning. Det er altså ikke nok med 2/3 flertall.

Jeg håper dette notatet bidro til avklaring. Ta gjerne kontakt om dere har ytterligere spørsmål.

Vennlig hilsen

Hanne Heum Karlsen
Advokat, MNA

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 29.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 1.06.24

Selskapsnummer: 5272 Selskapsnavn: Jbs B/L

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

Knut Halvard Roald er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tone Due og Jan Ove Andersen 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 180 000 kr.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Knut Halvard Roald

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Ingrid Elise Sigmundstad

Signe Pahle

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Mattias Håheim Johnsen

Sak 7 Ny fordelingsnøkkel med separat økonomi for vedlikehold og oppgradering av gammelt og nytt bygg

Det etableres en ny fordelingsnøkkel med separat økonomi for vedlikehold og oppgradering av gammelt og nytt bygg.

For

Mot

Sak 8 Forslag om deling av borettslaget

Borettslaget deles i to med nybygg og gamle bygg separat, dersom sak 7 om ny fordelingsnøkkel ikke går gjennom.

For

Mot

Sak 9 Takterrasse i Jens Bjelkes gate 43

Forslaget avvises.

For

Mot

Sak 10 Ønske om dobbel balkongdør og/eller større vinduer

Åpne for innsetting av dobbel balkongdør og/eller større vinduer ved skiftning av vinduer. Med merkostnader dekket av andelshaveren.

For

Mot

Sak 11 Solceller på taket

Det innhentes tilbud for montering av solcelleanlegg på takene.

For

Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Jbs B/L

Organisasjonsnummer: 952436783

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 29. mai kl. 09:00 til 1. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 59.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Knut Halvard Roald er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 52

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Tone Due og Jan Ove Andersen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 51

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. 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: 47

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 10

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. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 46

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 180 000 kr.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 43

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder, to styremedlemmer og et varamedlem er på valg.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Knut Halvard Roald (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Knut Halvard Roald

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Signe Pahle (46 stemmer)

Ingrid Elise Sigmundstad (46 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Signe Pahle

Ingrid Elise Sigmundstad

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Mattias Håheim Johnsen (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mattias Håheim Johnsen

7. Ny fordelingsnøkkel med separat økonomi for vedlikehold og oppgradering av gammelt og nytt bygg

Fremmet av: Kristoffer Solum og Kamilla Stevenson

Begrunnelse: «Det burde gjøres en vurdering av hva som er rimelig fordeling av kostnader knyttet til vedlikehold av byggene. Det er stor forskjell på behov for vedlikehold på grunn av ulikt byggeår, ulik størrelse og utforming av byggene. Med unntak av vedlikeholdstiltak som gjennomføres i felles areal, vil alle vedlikeholdstiltak eller oppgradering utelukkende enten kun komme andelseiere i gammelt bygg eller kun andelseierne i nytt bygg til gode. Det foreslås derfor separat økonomi for vedlikehold av gammelt og nytt bygg. En slik fordeling vil f.eks. innebære at kostnader til vedlikehold av heis i nytt bygg må bæres av andelseierne i nytt bygg alene, imens vedlikehold av f.eks. vinduer i gammelt bygg bæres av andelseierne i gammelt bygg. Nybyggandelseierne tilsvarer godt under 1/3 som kreves for å kunne stemme ned en sak, og dermed også godt under 2/3 som er kravet for å få gjennom saker. Nybyggandelseierne vil derfor i praksis aldri kunne stemme ned en sak som kun gir nytte for andelseierne i gamlebygget og kostnad for nybygget - og motsatt, aldri ha reel stemmekraft til å få gjennom saker som gir nytte for andelseierne i nybyggene og kostnad for gamlebygget. Ønsker derfor å fremme en slik fordeling for å unngå konflikt knyttet til boliger med svært ulike behov for vedlikehold og for å få en rimelig fordeling av kostnader. Tar her også hensyn til at andelseiere i nytt bygg er i mindretall, slik at separat økonomi vil redusere sannsynligheten for å komme i konflikt med mindretallsvernet ved gjennomføring av ulike tiltak i fremtiden.»

Styrets innstilling

Behovet for vedlikehold av gamlebyggene har vært kjent og utsatt i mange år. I årsmelding for JBS i 2020 står det at «Da borettslaget har utsatt vedlikehold av fasader, balkonger og vinduer i flere år i påvente av en byggeperiode med økt fellesgjeld grunnet byggelån, så har borettslaget større vedlikeholdsutgifter i vente de neste årene. (...) Styret antar at det blir nødvendig å be neste års generalforsamling om å ta opp lån til nødvendig vedlikeholdsarbeid på de gamle byggene fra 1932/1933.» Styret mener at utgiftene for det planlagte vedlikeholdet av gamlebyggene (etterisolering, balkonger og vinduer) skal fordeles mellom nybygget og gamlebyggene etter gjeldende fordelingsbrøk. Dette burde også være hovedregelen for andre fremtidige tiltak i gamlebyggene og/eller nybygget. Styret har innhentet råd fra advokat i OBOS som konkluderer med at de planlagte vedlikeholdstiltakene ikke gir grunn til å fordele vedlikeholdsutgiftene på en annen måte. Advokaten redegjør også for reglene om mindretallsvern, som er tatt høyde for i bestemmelsen om fordeling av felleskostnader i borettslova § 5-19 (1). Mindretallsvernet har derfor begrenset selvstendig betydning. Advokatens redegjørelse legges ved innkallingen til årsmøtet. Styret stiller seg bak advokatens redegjørelse og foreslår at forslaget avvises.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 36

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Forslag om deling av borettslaget

Fremmet av: Kristoffer Solum og Kamilla Stevenson

Fremmer forslag om å splitte opp borettslaget i to med nybygg og gamlebygget separert, dersom sak 1 om ny fordelingsnøkkel ikke går gjennom, for å unngå konflikt knyttet til boliger med svært ulike behov for vedlikehold og oppgradering, for å få en rimelig fordeling av kostnader og ikke komme i konflikt med mindretallsvernet. Nybyggandelseierne tilsvarer godt under 1/3 som kreves for å kunne stemme ned en sak, og dermed også godt under 2/3 som er kravet for å få gjennom saker. Nybyggandelseierne vil derfor i praksis aldri kunne stemme ned en sak som kun gir nytte for andelseierne i gamlebygget og kostnad for nybygget - og motsatt, aldri ha reel stemmekraft til å få gjennom saker som gir nytte for andelseierne i nybyggene og kostnad for gamlebygget. Siden andelseiere i nytt bygg er i klart mindretall fremmer vi denne saken slik at separat økonomi gjennom to borettslag vil redusere sannsynligheten for å komme i konflikt med mindretallsvernet ved gjennomføring av ulike tiltak i fremtiden. Borettslagene vil da kunne fordele utgifter knyttet til fellesområder, som uteareal, sykkelbod, evt felles bodareal etc., etter eierandel slik det er i dag.

Styrets innstilling

Å splitte et borettslag er en komplisert prosess. Det vil for eksempel kreve 2/3-dels flertall. Dessuten vil det i vårt tilfelle måtte finnes en ordning for drift og vedlikehold av fellesarealene som benyttes av alle. Styret foreslår at forslaget avvises.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 11

Antall stemmer mot vedtaket: 39

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Takterasse i Jens Bjelkes gate 43

Fremmet av: Erlend Sandegren Hisdal

Forslag: Gjennom rehabiliteringen av fasade og tak også sørge for at takterassearealene i JBG kan åpnes for bruk.

Styrets innstilling

Styret ser det ikke hensiktsmessig å komplisere fasadeprosjektet ved å legge til rette for å åpne takterrassen mot Jens Bjelkes gate for vanlig bruk. Taket er heller ikke en del av rehabiliteringsprosjektet.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 35

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Ønske om dobbel balkongdør og/eller større vinduer

Fremmet av: Erlend Sandegren Hisdal

Åpne for innsetting av dobbel balkongdør og/eller større vinduer ved skiftning av vinduer. Med merkostnader dekket av andelshaveren.

Styrets innstilling

Forslaget avvises fordi det ikke vil gå gjennom i Plan- og bygningsetaten. Det stilles strenge krav til fasadens visuelle kvaliteter etter plan- og bygningsloven § 29-2, og for bygninger fra funksjonalismen vil ikke etaten tillate at vi endrer på plassering/størrelse på vinduer/dører fordi det endrer fasadeuttrykket fra dagens situasjon. Dette ble også påpekt av kommunen i forhåndskonferansen. Styret har også tatt dette opp i forbindelse med prosjektet fordi spørsmålet også har vært stilt tidligere. Fasadene må fremstå enhetlig for å ivareta det visuelle uttrykket. Det kan derfor ikke søkes inn ulik utforming av vinduer/dører for noen andelseiere da utformingen av dette må være likt for alle. Å gå videre med dette vil også medføre bortkastede kostnader til prosjektering som ikke vil bli godkjent uansett.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 6

Antall stemmer mot vedtaket: 42

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Solceller på taket

Fremmet av: Erlend Sandegren Hisdal

Innhente tilbud for montering av solcelleanlegg på takene. Vi har stort og godt egnet takareale, så her kan det være mye å hente. Dette kan med fordel inkluderes i rehabilitering av takene.

Styrets innstilling

Forslaget avvises fordi det ikke er aktuelt å rehabilitere takene i denne omgang. Ettersom styret skal innhente tilbud for nye balkonger, vanlig fasaderehabilitering og nye vinduer, mener vi det ikke er lurt å sette i gang flere prosjekter nå av hensyn til borettslagets økonomi.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 40

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling i Jbs B/L avholdes på Tøyen skole (personalrommet) 05.02.20 kl. 18.00.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. FORSLAG

A) KOSTNADSOVERSLAG JBS BORETTSLAG

SAKSGRUNNLAG VEDTAK VEDR. NYBYGGPROSJEKT

BAKGRUNN / KORT HISTORIKK

- Garasjeanlegg fra 1930-tallet i Sørligata 10 måtte rehabiliteres eller rives.
- Vår 2016: Vedtak i GF å utrede nybyggalternativ for finansiering av rivearbeider + opparbeiding av nytt utomhusanlegg på eiendommen.
- 2016 – 2018: Prosjektering og byggesøknad for nybyggprosjektet
- 23.03.2018: Rammetillatelse for nybyggsprosjektet.
- Høsten 2018: Tilbudskonkurranse totalentreprise rivearbeider og nybygg. Resultat: 1 tilbyder. Styret avviste tilbudet pga. høy pris.
- Sommeren 2019: Riving av garasjeanlegget.
- Høsten 2019: Ny totalentreprisekonkurranse. Resultat: kun 1 tilbud fra KF Entreprenør. Pris kr. 74.5 mill. Styret avviste tilbudet pga. høy pris.
- 09.01.2020: Bearbeidet tilbud fra KF målsum / samspillsentreprise kr. 63,6 mill. (* se mer om samspillsentreprise sist i notatet)
- Januar 2020: Dialog med KFE om Samspillsentreprise med garantert makspris. (se redegjørelse nedenfor). 05.02.20: XGF der borettslaget skal ta stilling til:
 - Alt 1: Nybyggalternativet eller
 - Alt. 2: Istandsetting av utomhusarealer i bakgården mm. (minimumsalternativ)

ALTERNATIV 1:

OPPFØRING AV NYBYGG GJENNOM SAMSPILLSENTREPRISE MED KF ENTREPRENØR*

Arbeidene omfatter:

- Nybygg i 3 etasjer med 18 leiligheter, i alt 1.080,5 m² BRA. Se vedlagt situasjonsplan, plantegning 1.etasje, snitt og fasade mot Tøyengata 35/37.
- Istandsetting av Sørligata 10 med forlengelse av trapperom, nye boder (for eksisterende og nye leiligheter) og sykkelboder i kjelleretasje 2, ny terrasse hjørneleilighet.
- Utomhusareale med opparbeiding terreng mot Sørligata 10, tilgjengelighet via rampe, beplantning iht. utomhusplan (noe forenkling i forhold til tilbudsgrunnlag). Se vedlagt utomhusplan.

(*Se mer vedr. samspillsentreprise sist i notatet.)

ALTERNATIV 2:

ISTANDSETTING AV SØRLIGATA 10 OG OPPARBEIDING AV UTOMHUSANLEGG MED ENKEL STANDARD. Arbeidene omfatter:

- Istandsetting av Sørligata 10 med forlengelse av trapperom, 12 nye boder i kjelleretasje 2, ny terrasse hjørneleilighet.
- Utomhusareale, enkel utførelse grøntanlegg, med trapp fra Sørligata 10, gressplen og noe beplantning. Merk! Grøntareal nedre plan JB 43 er ikke berørt av riverarbeidene og derfor ikke medtatt. (Denne løsningen er ikke prosjektert)

BYGGHERREKALKYLE – FORUTSETNINGER ORIENTERING OM DE ULIKE POSTENE

Generelt: I kalkylen er det medtatt alle kostnader boligselskapet kan forvente å få i forbindelse med realisering av planene, sett i forhold til forventede salgs-inntekter. Det er viktig å være klar over at kostnadsoverslaget antas å ha en usikkerhet på +/- 15% og at faktiske kostnader vet en først når arbeidene er ferdigstilt. Vedlagt kalkyle viser derfor et overslag over antatte kostnader.

Grunnet den usikkerhet som alltid vil være forbundet med slike kalkyler, er forventede kostnader i alternativ 1 lagt inn med 3 varianter:

- A. Målpris med makspris
- B. Målsum med makspris + uforutsette kostnader (til sammen 10%)
- C. Målsum med makspris + uforutsette kostnader (til sammen 15%)

Nedenfor følger en gjennomgang av de ulike postene og til slutt en vurdering av usikkerhet og risiko i tilknytning til de to hovedalternativene som ligger til grunn for avstemningen.

Merk! Alle summer er inkl. mva.

• Salgsinntekter

Posten er forventede salgsinntekter etter vurdering fra OBOS megleren. Merk! Ifølge megler er dette et nøkternt overslag og det er ikke usannsynlig at salgspriser kan ligge noe høyere våren 2020.

• Bygningsmessige kostnader

Alt. 1:

Denne posten inneholder samlede kostnader for bygningsmessige arbeider og lønnskostnader og er basert på mottatt målsum fra KF entreprenør (heretter KFE). Summen er fremforhandlet med KFE og omfatter forventede samlede entreprisestkostnader, inkludert rigg og drift, *men uten høyde for eventuelle tillegg*. Mer om tillegg i avsnitt om *tillegg makspris og uforutsette kostnader*.

Målsum pr. 24.01.20 er kr. 63,6 mill.+ prisstigning 0,5 = 64,3 mill.

Alt. 2:

I denne sum er medtatt en rund sum på 4,5 mill. for enkel opparbeiding av utomhusområde med beplantning. Her er lagt til grunn 3.100 kr. pr. m2. Pris er selvfølgelig avhengig av hva borettslaget ønsker av standard og utstyr i utomhusområdet.

Merk! Langs muren mot Tøyengata 35 og 37 er det forutsatt egne plater i grunnen under jordlaget for å unngå trykk mot muren. Dette er kostnadsberegnet til kr. 625.000 og er medtatt i prisen.

- **Tillegg makspris**

Her er medtatt eventuelle tilleggskostnader innenfor en prisramme avtalt med KFE. Dette er også kalt «garantert makspris» eller GMP og å oppfatte som et «tak» for hva entreprenør kan kreve utbetalt ut over avtalt målsum. Etter samspillmodellen skal utgifter innenfor GMP deles 50/50 mellom borettslaget og entreprenør.

KFE har beregnet en maksimal overskridelse til kr. 9,5 mill. Med fordeling 50/50, blir GMP for borettslaget på $(9,5 / 2 =)$ kr 4,8. Målsum + GMP blir da $63,6 + 4,8 =$ kr. 68,4 mill.

Merk! I en samspillsentreprise skal også eventuelle innsparinger under målsum deles 50/50 mellom partene. Se siste avsnitt.

- **Utviklingskostnader byggherre**

Dette er en samlepost som inneholder prosjekteringskostnader og andre rådgivere som borettslaget skal dekke.

Alt. 1:

Siden nybyggprosjektet i hovedsak er ferdigprosjektert, er det ikke forventet særlige kostnader her. Arkitekt og øvrige prosjekterende vil, etter en eventuell kontraktsinngåelse, være tiltransportert entreprenør og utgiftene vil derfor ligge hos KFE.

Noen utgifter må likevel medregnes til uavhengig kontroll (byggherrekostnad) og eventuelle avklaringer før oppstart, og posten er derfor satt til kr. 500.000 i nybyggalternativet.

Alt. 2:

Her bør det påregnes noen kostnader til planlegging av utomhusområde samt arbeider med søknad om igangsettingstillatelse for arbeider med Sørligata 10. Sum er antatt kr. 250.000.

- **Intern prosjektledelse**

Posten omfatter prosjekt- og byggeledelse.

Alt. 1:

For nybyggprosjektet er medtatt bistand f.o.m. februar 2020 (eventuell kontraktsinngåelse) til september 2021 (antatt ferdigstilling sommer 2021 med noe etterarbeider). Her mer også medtatt noe kostnader til håndtering av borettslagets rolle som byggherre ved salg av nye leiligheter, til sammen kr. 1,8 mill.

Alt. 2:

Her er det medtatt kostnader til prosjekt- og byggeledelse i 6 mnd. som omfatter forventet byggetid samt bistand til innhenting av tilbud og kontrahering av entreprenør, til sammen ca. kr. 500.000.

- **Markedsføring og salg**

Posten er basert på tilbud på bistand fra OBOS megleren på ca. kr. 1.080.000.

- **Kommunale avgifter og gebyrer**

Alt.1:

Her er tatt høyde for byggesaksgebyrer, avgifter til vann- og avløpsetaten, for oppmåling, samt for tilkobling til fjernvarmenettet. Samlet sum 1,5 mill. hvorav utgifter til Fortum utgjør ca. halvparten.

Alt.2:

Her er medtatt et mindre beløp for bl.a. byggesaksgebyr i forbindelse med arbeider i Sørligata 10.

- **Finansieringskostnader**

Alt.1:

Posten inneholder kostnader til å betjene byggelånet, basert på 2,8% (oppdatert rente fra OBOS banken pr. januar 2020) rente og en varighet på 14 mnd.

Merk! Byggelån fra OBOS banken forutsetter salg av 50% av prosjektets verdi. Det vil derfor ikke være aktuelt med oppstart av arbeider før dette er oppnådd. Hvis salg av siste 50%, etter igangsetting av byggarbeider, går tregt og fører til senere tilbakebetaling av lånet, kan dette medføre høyere finansieringskostnader.

Her er medtatt 1,4 mill. for finansieringskostnader.

Alt.2:

Også her er forutsatt lånoptak for å dekke samtlige byggherrekostnader, med en låneperiode på 30 år og samme byggelånsrente. Merk! Dette er *overslag*, og ikke eksakte beregninger fra banken.

• Uforutsette kostnader

Under denne posten er det lagt inn en sikkerhetsmargin for eventuelle tilleggskostnader ut over de priser som er oppgitt, samt for eventuell usikkerhet i kalkylen. Det er avsatt en post til uforutsette kostnader i begge alternativene.

Alt. 1:

Styret har lagt ned omfattende arbeid i å kartlegge forhold som kan skape usikkerhet i prosjektet. Dette gjelder forhold i grunnen (gjennom prøveboringer og undersøkelse av grunnforhold) og tilstand på eksisterende mur mot Tøyengata 35 / 37 og mot Sørligata 10 (Vurdering fra rådgivere geoteknikk og rådgivere bygningssikkerhet). Dette er med på å redusere risiko for at uforutsette forhold kan dukke opp.

Vi anbefaler likevel at det settes av en sum til uforutsette forhold, *ut over avtalt makspris*, slik at borettslaget vet at de har en buffer i sitt budsjett.

I de tre variantene av alternativ 1 er A uten uforutsett i tillegg til avtalt makspris.

Alternativ 1B målsum med 10 % uforutsett (makspris + uforutsette kostnader 1.6 mill.) og alternativ 1C Målsum med 15 % uforutsett (makspris + uforutsette kostnader 4,9 mill.).

Skulle prosjektet gjennomføres uten at det dukker opp uventede kostnader eller minimalt med tillegg, vil denne posten reduseres tilsvarende.

Merk! Det er også viktig å unngå at byggherre selv øker kostnadene ved å komme med ønsker om tillegg underveis i byggeprosessen. Slike utgifter vil tas fra konto for uforutsette kostnader.

Den største usikkerheten i prosjektet antas å være hvis det skulle dukke opp ikke kjente forhold i grunnen, som for eksempel oljetank, bunker, gammel kabeltrase som ikke er på tegning o.l.

Alt.2:

Uforutsette kostnader kan dukke opp i alle byggeprosjekter. Selv om alt. 2 er et mindre omfattende prosjekt med «enklere» arbeider enn alt.1, tilsier tidligstadium av planlegging at det bør tas en viss høyde for uforutsette kostnader.

• Byggherrekostnader

Summen viser differanse mellom forventede salgsinntekter og sum forventede prosjektkostnader.

Eventuelt overskudd av alternativ 1 er skattbar inntekt. Det er tenkt at borettslaget vil bruke deler av overskuddet til å betale dette for hver enkelt andelseier.

Styret var i kontakt med advokat i Dalan DA i juni 2018: Oppsummert av Henning Nielsen, vil inntekt fra salg gå til borettslagets konto, men hver andelshaver vil bli beskattet for overskuddet. Det er viktig å sikre at overskudd går til fremtidig vedlikehold, og ikke f.eks. blir fordelt på hver andel.

- **Prosjektering og rivekostnader**

I denne post er medtatt de kostnader borettslaget allerede har hatt i forbindelse med prosjektering og byggesøknad, samt riving av garasjeanlegget, i alt kr. 9,6 mill. iht. budsjettkontroll for henholdsvis prosjekteringsfase og rivearbeider.

SAMSPILLSENTREPRISE OG TOTALENTREPRISE:

Kort om de to entreprisformene:

Begge kontraktsmodeller er basert på Norsk Standard 8407.

I en vanlig totalentreprise har entreprenør har bundet seg til en fast sum som omfatter både forventede entreprisekostnader pluss et tillegg for mulig risiko i prosjektet.

En samspillsentreprise er basert på en målsum (entreprenørens beregning av faktiske kostnader *uten høyde for risiko*) + et avtalt makspristillegg (GMP). Entrepriseformen er basert på en «kost pluss-modell» - dvs at entreprenøren fakturerer medgåtte kostnader pluss et påslag (som inkluderer administrasjon, fortjeneste og risiko). Blir kostnadene høyere enn dette, fordeles disse 50/50 mellom entreprenør og borettslag. Eventuelle innsparelser under avtalt målsum deles tilsvarende mellom partene.

Garantert makspris (GMP): På toppen av dette er det lagt et «tak» for hvor mye entreprenør kan kreve av tillegg over målsummen.

Totalentrepriskontrakt vil gi større forutsigbarhet for borettslaget når det gjelder sluttsum.

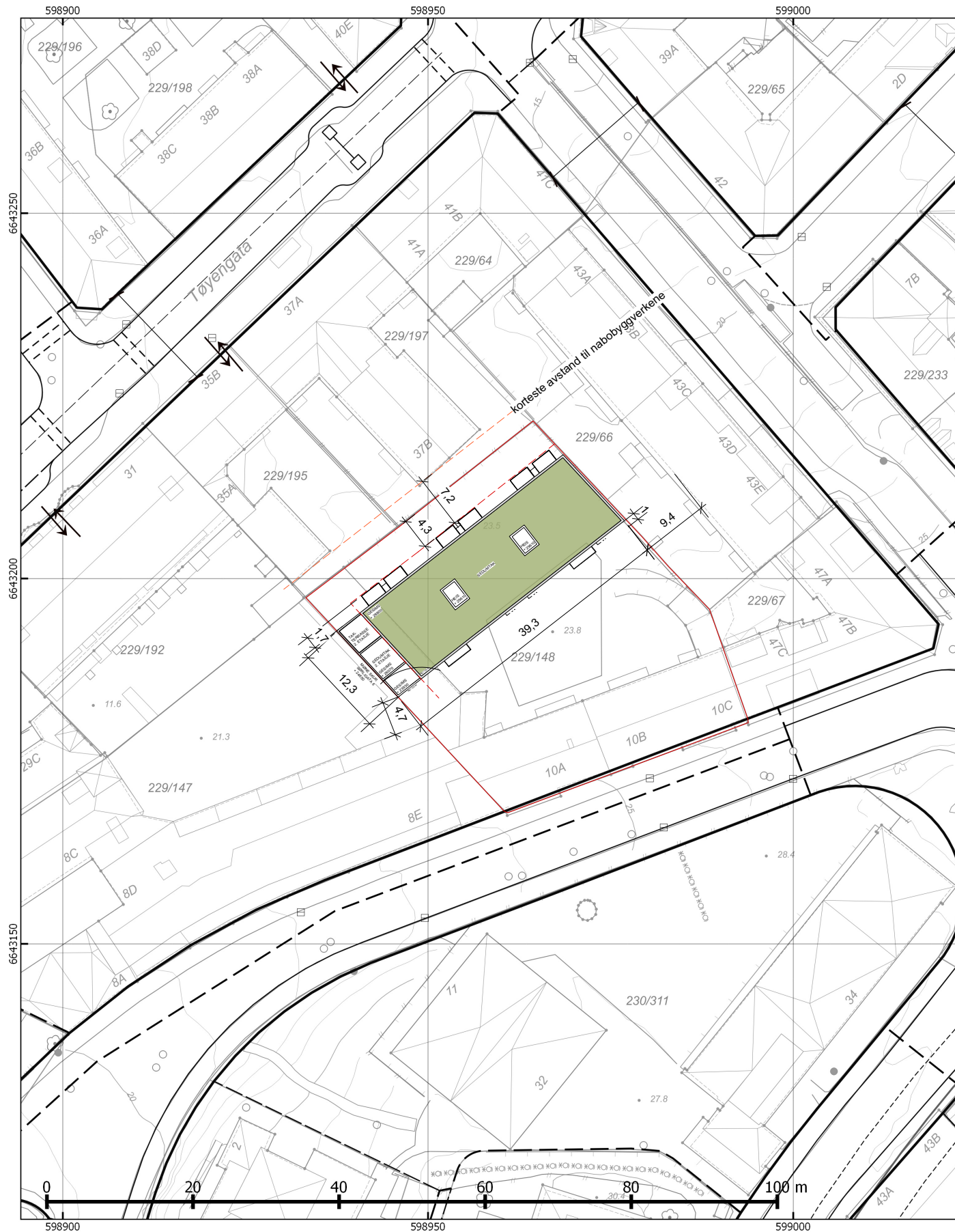
Prismessig vil en vanlig totalentrepriskontrakt og en samspillskontrakt med GMP kunne ligge på tilsvarende beløp, men forskjellen mellom de to er at i samspillsentreprise er det en reell mulighet for at sluttsum blir lavere enn avtalt makspris.

OBOS Prosjekt AS | 27.01.20 | ts

Følgende skal stemmes over:

Vedtak alternativ 1: OPPFØRING AV NYBYGG GJENNOM SAMSPILLSENTREPRISE MED KF ENTREPRENØR SOM BESKREVET OVENFOR

Vedtak alternativ 2: I STANDSETTING AV SØRLIGATA 10 OG OPPARBEIDING AV UTOMHUSANLEGG MED ENKEL STANDARD SOM BESKREVET OVENFOR



SERIE - TYPE - LOKALISERING		SITUASJONSKART	
FASE/REV.NR.	RS06	MALESTOKK:	A3 = 1:500
VEDL.NR.	F1	PAG - SERIE - TYPE - LOKALISERING	A- 01-10-10
OPPR.DATO:	2017-04-06	REV.DATO:	2018-01-18
TEGNEFASE:	RAMMESØKNAD	STATUS:	KONTROLLERT
TILTAKETS ADRESSE OG ART:	SØRLIGATA 10 – JENS BJELKES GATE 43 229/148: NYTT 3 ETASJES LEILIGHETSBYGG TILKNYTTET EKISTERENDE BYGG 229/66: UTMOMHUS FOR FELLES GARDSROM		
ARKITEKT:	GASA ARKITEKTFORET GASA AS		
	Møllergata 12 0179 OSLO		

Dato: 17.03.2017	
Bruker: svgr	
Målestokk 1:500	
Ekvidistans 1m	
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32	
Høydereferanse: NN2000	
Reguleringsplan: Se reg.best.	
Bakgrunnskart: NN2000	
Originalformat: A3	

Adresse: SØRLIGATA 10
Gnr/Bnr: 229/148
Kartet er sammenstilt for: Byggesak

PlottID/Best.nr: 52981 / 86328510
Deres ref.:
Kommentar:
Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlag fra terrenghøyden som eksisterte da reguleringsplanen ble sammenstilt. Reguleringsplankartet viser dagens terreng- og Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringspl
© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune
Beskrivelse:
NR:
Dato:
Revidert dato:

TILTAKSHVER:
JBS BORETTSLAG

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



+23.50

+23.70

VANNKRAN

14 STK SYKLER

BRANNHYDRANT

BØRSTET BETONG

BENK

+20.18

+20.20

1

1:70

REGNBED

1:70

+20.14

VANNRENNE

+20.18

BØRSTET BETONG

+20.18

11 STK SYKLER

+20.14

BASSENG

+20.14

VANNKRAN

+20.18

GRILL

+20.18

KJØKKEN-BENK

+20.18

AVFALL

+20.18

BENK 2

+20.18

VANNRENNE

+20.14

VANNSSIRKEL

+20.14

+20.14

+20.14

VANNSSIRKEL

+20.14

+20.14

BENK 3

+20.11

+20.11

+20.56

+20.60

VANNKRAN

NYTT BYGG

SNITT A-A'

SNITT B-B'

PLANTEKASSE STARTER VED VINDU. BETONGTRINN I HELE BREDDEN

VANNMAGASIN FOR OVERFLATEVANN UNDER DEKKET. VANN FRA MAGASIN LEDES TIL KRAN VED FESTPLASS. SE BESKRIVELSE VA.

FLAGGSTANG

GRILLPLASS

AVFALL SLUK +22.84

+22.21

BENK

+21.86

+21.86

BENK

+20.67

+20.67

BENK

+20.24

+20.24

BENK/TRINN

+20.67

+20.67

BENK

+20.17

+20.17

PILEHYTTETTER LÆK

+20.15

+20.15

AVFALL

+21.20

BENK

+21.35

+21.35

STØTDEPENDE UNDERLAG

VIPPEDYR ROSA GRIS

+21.30

VIPPEDYR GUL HUND

+21.30

SANDKASSE

+21.32

BENK

+22.0

+22.0

ok gulv kjelleretas je +22,0

ok gulv 1.etg +23,98

Eksist. mur ok høyde ca. +23,90

Eksist. mur ok høyde ca. +25,15

BALLPLASS

GRUSARMERT GRESS (KJØRESTERKT)

DAGENS MUR

+20.00

AVFALL 3 STK

+20.00

+20.00

+20.00

+20.00

+20.00

BRANNHYDRANT

+20.00

+20.00

+20.00

+20.00

+20.00

+20.00

+20.00

+20.00

+20.00

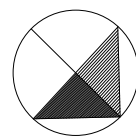
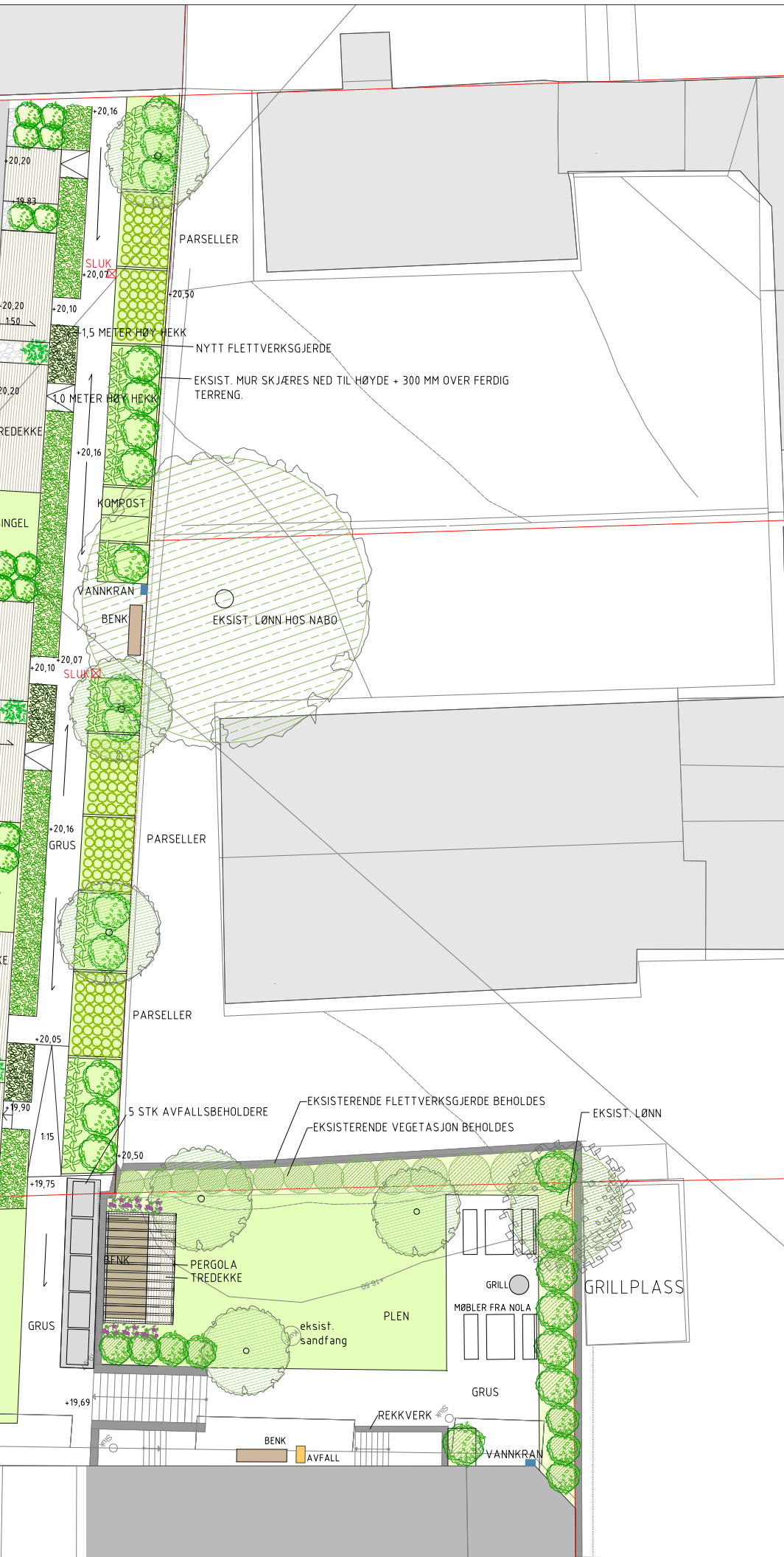
+20.00

+20.00

+20.00

+20.00

+20.00



VIKTIG:

Anleggsgartner/entreprenør må ta kontrollmål av høyder og avstander m.m. på stedet før bestilling av varer og bygging. Det tas kontakt med landskapsarkitekt ved avvik fra planen.

ENTREPRISE

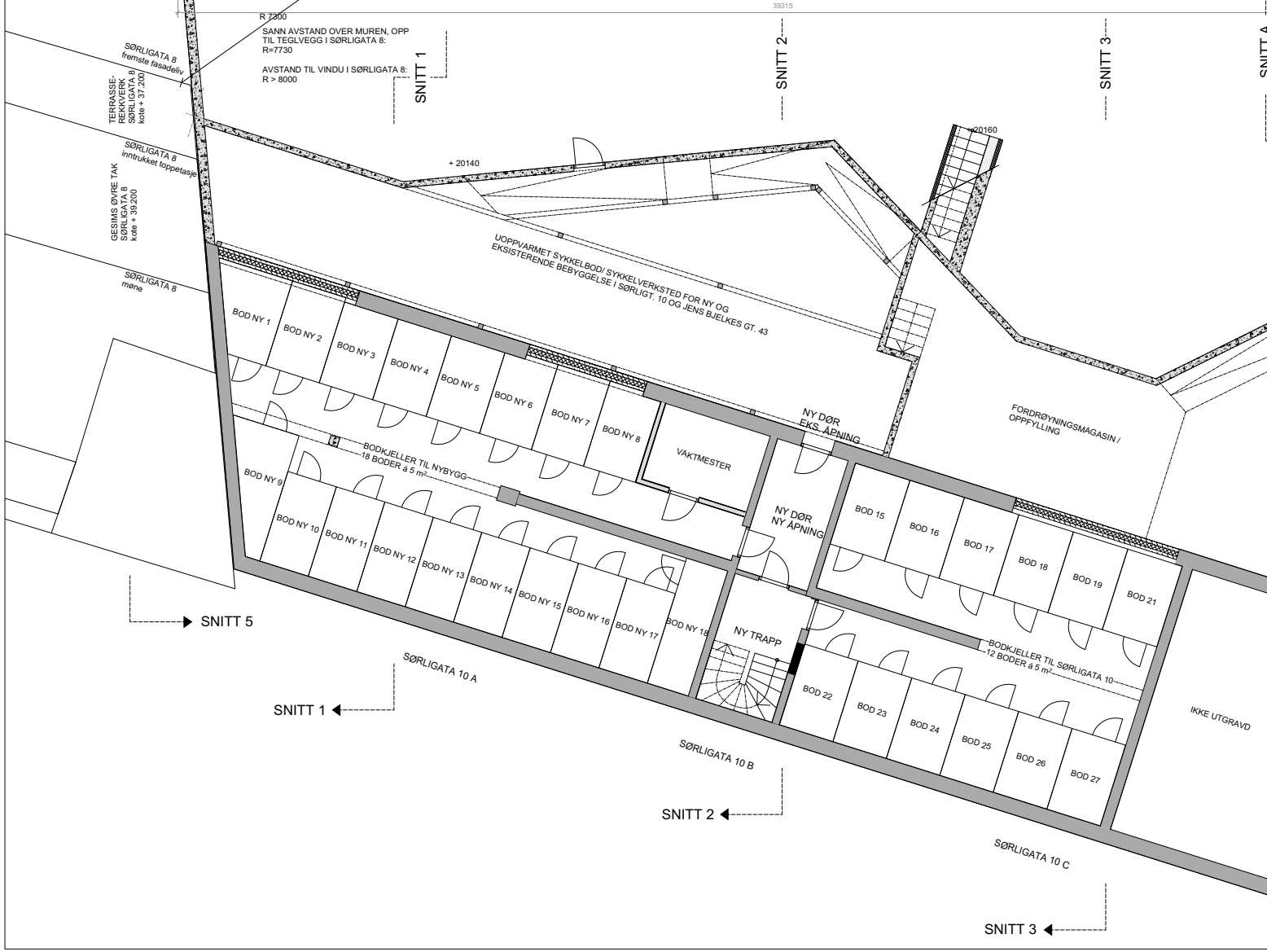
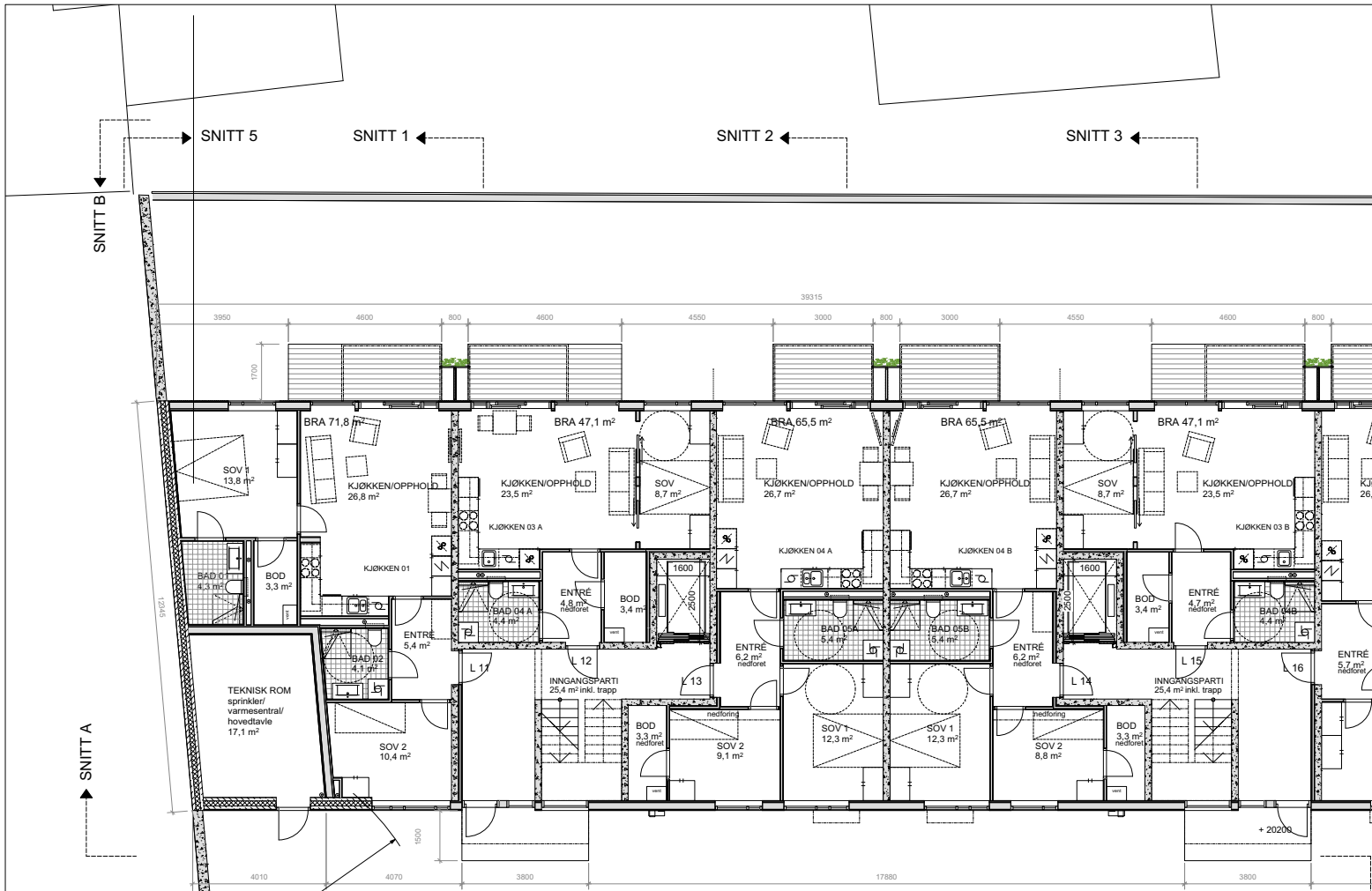
Rev.	Endringer	Dato
B	Revidert utomhusplan pga fyllet boddar og justert rampe, flytting av avfallsbeholdere m.m.	13.06.2018
A	Revidert utomhusplan pga endringer på bygg i h.h.t. brev fra PBE datert 06.11.2017	20.03.2018

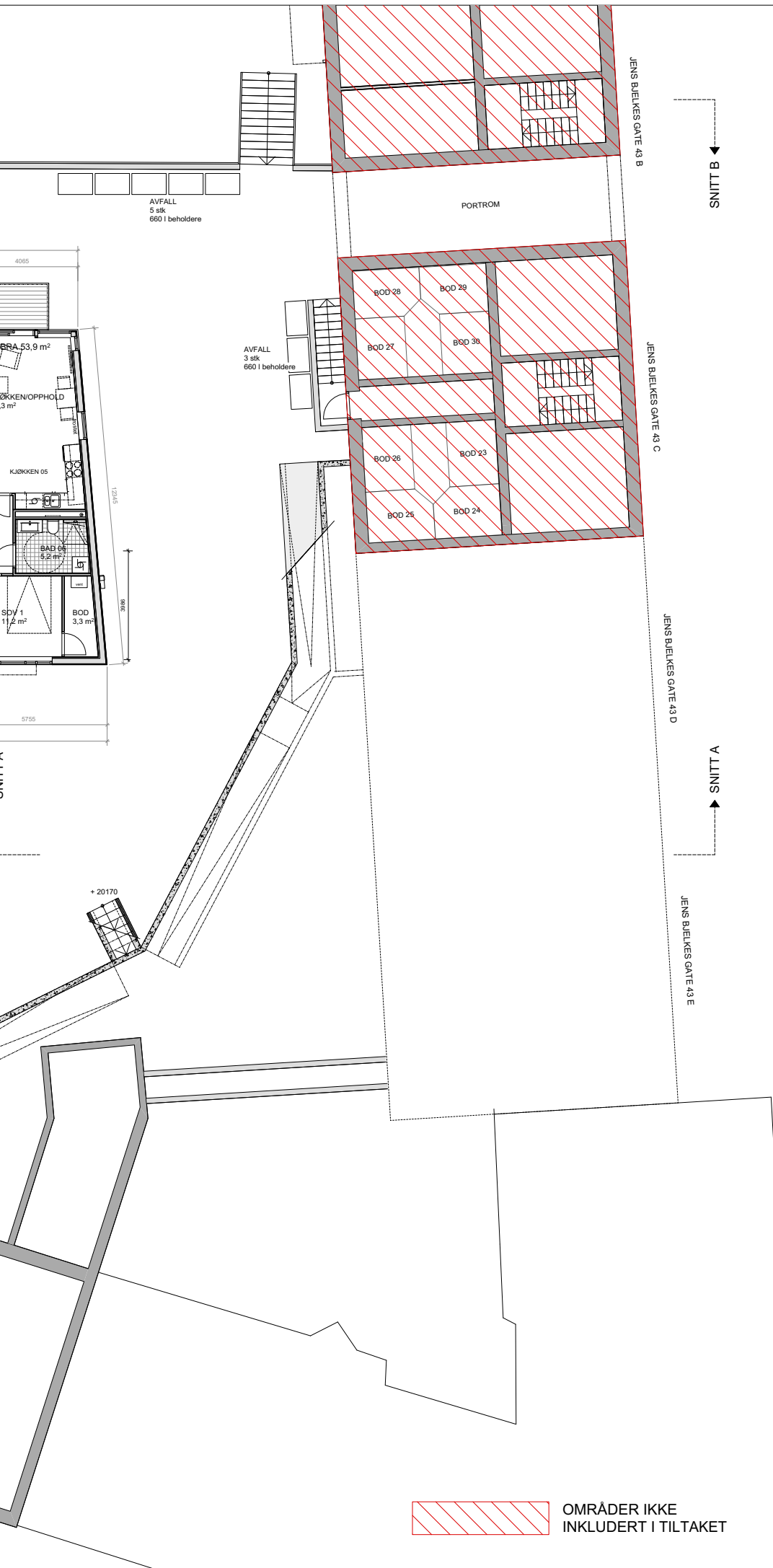
Jens Bjelkes gate 42

JBS Borettslag
 Utomhusplan til rammesøknad

VILLVIN LANDSKAP
 Kjelsåsveien 168A, 0884 OSLO
 Tlf: 22 23 48 00

Tegn.	Kont.	Godkj.	Arkiv	Mål	Dato	Tegning nr.	Rev.
GM	AK	AK	1750	A1 1:100	20.03.2018	L01	B





 OMRÅDER IKKE INKLUDERT I TILTAKET

ALLE KOTEHØYDER ER ANTATT PÅ GRUNNLAV AV KART OG GAMLE TEGNINGER
HØYDENE VIL BLI INNMÅLT PÅ STEDET I FORBINDELSE MED SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE

TILTAKSHAVER:
JBS BORETTSLAG c/o OBOS
PB 6668 ST. OLAVS Plass
0129 OSLO

ARKITECT:
GASA Møllergata 12
ARKITEKTkontoret GASA AS 0179 OSLO

TILTAKETS ADRESSER:
Gnr/Bnr: 229/148, SØRLIGATA 10
Gnr/Bnr: 229/66, JENS BJELKES GATE 43

TILTAKETS ART:
229/148:
NYTT 3 ETASJES LEILIGHETSBYGG
SAMMENKNYTTET MED EKKSISTERENDE BYGG
229/66:
TILTAK UTMOMHUS FOR FELLES GÅRDSROM

TEGNETAFSE: ANBUD	OPPRE DATO: 2017-04-01	MÅLSTIKKIO ARK: A1 = 1:100
STATUS: KONTROLLERT	PROJ DATO: 2018-08-15	A3 = 1:200

TEGNINGSSERIE:
HOVEDTEGNING
TYPE - LOKALISERING:
PLAN 1. ETASJE

FASE: AN _ A - 01-11-10	TEGN.NR.: FAG - TYPE - LOKALISERING	REV.NR.: 00
-----------------------------------	-------------------------------------	----------------





ALLE KOTEHØYDER ER ANTATT PÅ GRUNNLAG AV KART OG GAMLE TEGNINGER
HØYDENE VIL BLI INNMÅLT PÅ STEDET I FORBINDELSE MED SØKNAD OM INGANGSETTINGSTILLATELSE

TILTAKSHVER:

JBS
BORETTSLAG c/o OBOS
PB 6668 ST. OLAVS Plass
0129 OSLO

ARKITECT:

GASA
ARKITEKTkontoret GASA AS Møllergata 12
0179 OSLO

TILTAKETS ADRESSER:
Gnr/Bnr: 229/148, SØRLIGATA 10
Gnr/Bnr: 229/66, JENS BJELKES GATE 43

TILTAKETS ART:
229/148:
NYTT 3 ETASJES LEILIGHETSBYGG
SAMMENKNYTTET MED EKSISTERENDE BYGG
229/66:
TILTAK UTOMHUS FOR FELLES GÅRDSROM

TEGNEFASE:
ANBUD
KONTROLLERT

OPPRE DATO:
2017-04-01
PROJ DATO:
2018-08-15

MÅLSTIKKIO ARK:
A1 = 1:100
A3 = 1:200

HOVEDTEGNING

TYPE - LOKALISERING

FASADE N-V

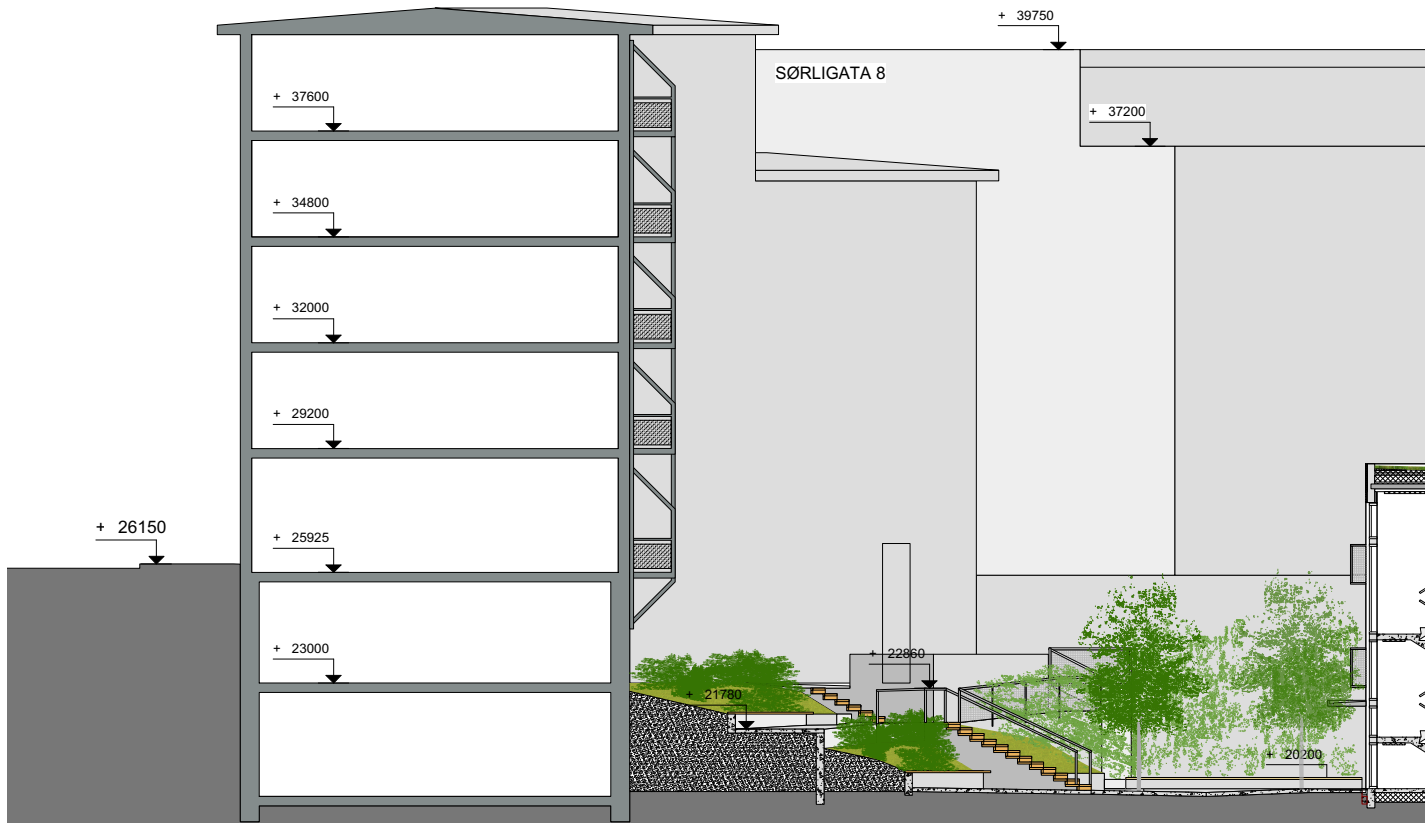
FASE:

TEGN.NR.: FAG - TYPE - LOKALISERING

REV.NR.:

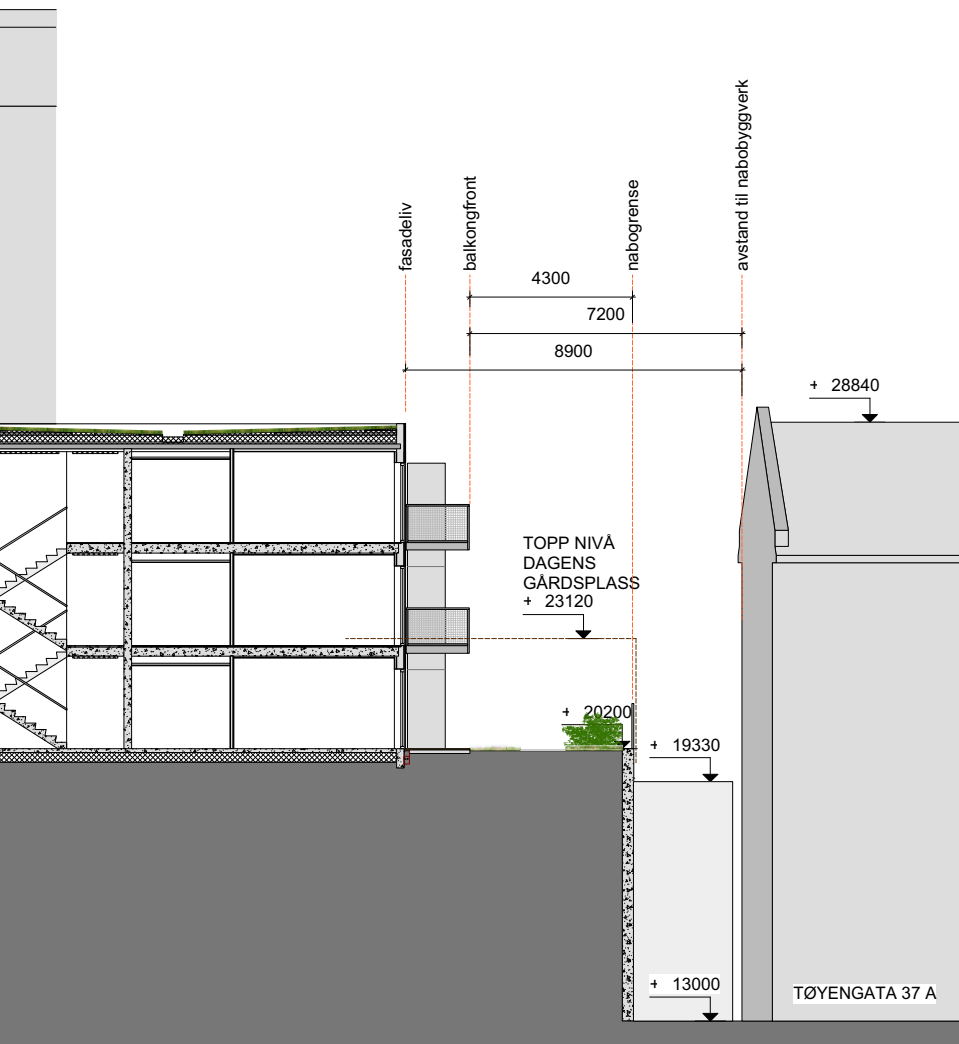
AN _ A - 01-13-30

00



SØRLIGATA 10 B OG C

SNITT 3



ALLE KOTEHØYDER ER ANTATT PÅ GRUNNLAV AV KART OG GAMLE TEGNINGER HØYDENE VIL BLI INN MÅLT PÅ STEDET I FORBINDELSE MED SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE

TILTAKSHVER:

JBS
BORETTSLAG c/o OBOS
PB 6668 ST. OLAVS Plass
0129 OSLO

ARKITECT:

GASA
ARKITEKT KONTORET GASA AS Møllergata 12
0179 OSLO

TILTAKETS ADRESSER:
Gnr/Bnr: 229/148, SØRLIGATA 10
Gnr/Bnr: 229/66, JENS BJELKES GATE 43

TILTAKETS ART:
229/148:
NYTT 3 ETASJES LEILIGHETSBYGG
SAMMENKNYTTET MED EKSISTERENDE BYGG
229/66:
TILTAK UTMOMHUS FOR FELLES GÅRDSROM

TEGNETAFSE: ANBUD	OPPRE DATO: 2017-04-01	MÅLSTIKTIO ARK: A1 = 1:100
REVISJON: KONTROLLERT	PROJ DATO: 2018-08-15	A3 = 1:200

TEGNINGSSERIE:
HOVEDTEGNING

TYPE - LOKALISERING:
SNITT 3

FASE: AN _ A - 01-12-30	TEGN.NR.: FAG - TYPE - LOKALISERING	REV.NR.: 00
-----------------------------------	-------------------------------------	-----------------------

JBS borettslag - NYBYGG				
Byggherrekalkyle	Des. 2019 - Jan. 2020			
dato: 02.05.16 rev. 27.01.20	Alt.1A: Målsum m/ makspris	Alt.1B: Målsum m/ makspris/10%	Alt.1C: Målsum m/ makspris/15%	Alt. 2: Minimums- løsning
	kr.75.150/ m2 BRA	kr.75.150/ m2 BRA	kr.75.150/ m2 BRA	
Salgsinntekter	81,2	81,2	81,2	
Bygningsmessige kostnader m/prisstigning	64,3	64,3	64,3	5,6
Tillegg makspris (GMP)	4,8	4,8	4,8	
Utviklingskostnader byggherre inkl.prisstigning	0,5	0,5	0,5	0,3
Intern prosjektledelse	1,8	1,8	1,8	0,5
Markedsføring og salg	1,1	1,1	1,1	0,0
Komm. avgifter, gebyrer,	1,5	1,5	1,5	0,1
Finans(2,8% byggelånsrente)	1,4	1,4	1,4	0,3
Uforutsatt, egenrisiko 10%	0,0	1,6	4,9	0,6
Sum produksjonskostnader	75,3	76,9	80,2	7,4
Byggherrekostnader	5,9	4,3	1,0	-7,4
Prosjektering og rivekostnader	-9,6	-9,6	-9,6	-9,6
Samlet sum	-3,7	-5,3	-8,6	-17,0
Sum pr. andel (i alt 79 stk)	-kr 46 835	-kr 67 089	-kr 108 861	-kr 214 684

- B) Valg av styremedlem for perioden frem til vårens Generalforsamling**
Signe Pahle har valgt å trekke seg.
- C) Valg av valgkomite**

Oslo 28.01.2020
I styret for Jbs B/L

Jan Ove Andersen Ivar Løkken Ingrid Lund Anne Marte Nesdal Sandnes

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

**Registreringsblankett
ved ekstraordinær generalforsamling i
Jbs B/L**

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte i ekstraordinær generalforsamling i Jbs B/L

.....
Eiers signatur

.....
(Dato)

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Jbs B/L

Møtedato: 05.02.20

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Tøyen Skole (personalrommet)

Til stede: 49 andelseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 51 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Silje Brandvold.

Møtet ble åpnet av Ingrid Lund.

1 Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Silje Brandvold foreslått.

Vedtak: Valgt.

B Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent.

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Til å føre protokoll ble Silje Brandvold foreslått, og som protokollvitne ble Pål Tønning foreslått.

Vedtak: Valgt.

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent.

2 Forslag

A Oppføring av nybygg gjennom samspillsenterprise med KF entreprenør (alternativ 1) eller istandsetting av Sørlygt. 10 og opparbeiding av utomhusanlegg med enkel standard (alternativ 2).

BAKGRUNN / KORT HISTORIKK

- Garasjeanlegg fra 1930-tallet i Sørlygata 10 måtte rehabiliteres eller rives.
- Vår 2016: Vedtak i GF å utrede nybyggalternativ for finansiering av rivearbeider + opparbeiding av nytt utomhusanlegg på eiendommen.
- 2016 – 2018: Prosjektering og byggesøknad for nybyggprosjektet
- 23.03.2018: Rammetillatelse for nybyggsprosjektet.
- Høsten 2018: Tilbudskonkurranse totalentreprise rivearbeider og nybygg. Resultat: 1 tilbyder. Styret avviste tilbudet pga. høy pris.

- Sommeren 2019: Riving av garasjelegget.
- Høsten 2019: Ny totalentreprisekonkurranse. Resultat: kun 1 tilbud fra KF Entreprenør. Pris kr. 74.5 mill. Styret avviste tilbudet pga. høy pris.
- 09.01.2020: Bearbeidet tilbud fra KF målsum / samspillsentreprise kr. 63,6 mill. (* se mer om samspillsentreprise sist i notatet)
- Januar 2020: Dialog med KFE om Samspillsentreprise med garantert makspris. (se redegjørelse nedenfor). 05.02.20: XGF der borettslaget skal ta stilling til:
 - Alt 1: Nybyggalternativet eller
 - Alt. 2: Istandsetting av utomhusarealer i bakgården mm. (minimumsalternativ)

ALTERNATIV 1:

OPPFØRING AV NYBYGG GJENNOM SAMSPILLSENTREPRISE MED KF ENTREPRENØR*

Arbeidene omfatter:

- Nybygg i 3 etasjer med 18 leiligheter, i alt 1.080,5 m² BRA. Se vedlagt situasjonsplan, plantegning 1.etasje, snitt og fasade mot Tøyengata 35/37.
- Istandsetting av Sørligata 10 med forlengelse av trapperom, nye boder (for eksisterende og nye leiligheter) og sykkelboder i kjelleretasje 2, ny terrasse hjørneleilighet.
- Utomhusareale med opparbeiding terreng mot Sørligata 10, tilgjengelighet via rampe, beplantning iht. utomhusplan (noe forenkling i forhold til tilbudsgrunnlag). Se vedlagt utomhusplan.

(*Se mer vedr. samspillsentreprise sist i notatet.)

ALTERNATIV 2:

ISTANDSETTING AV SØRLIGATA 10 OG OPPARBEIDING AV UTOMHUSANLEGG MED ENKEL STANDARD.

Arbeidene omfatter:

- Istandsetting av Sørligata 10 med forlengelse av trapperom, 12 nye boder i kjelleretasje 2, ny terrasse hjørneleilighet.
- Utomhusareale, enkel utførelse grøntanlegg, med trapp fra Sørligata 10, gressplen og noe beplantning. Merk! Grøntareal nedre plan JB 43 er ikke berørt av riverarbeidene og derfor ikke medtatt. (Denne løsningen er ikke prosjektert)

BYGGHERREKALKYLE – FORUTSETNINGER ORIENTERING OM DE ULIKE POSTENE

Generelt: I kalkylen er det medtatt alle kostnader boligselskapet kan forvente å få i forbindelse med realisering av planene, sett i forhold til forventede salgsinntekter. Det er viktig å være klar over at kostnadsoverslaget antas å ha en usikkerhet på +/- 15% og at faktiske kostnader vet en først når arbeidene er ferdigstilt. Vedlagt kalkyle viser derfor et overslag over antatte kostnader.

Grunnet den usikkerhet som alltid vil være forbundet med slike kalkyler, er forventede kostnader i alternativ 1 lagt inn med 3 varianter:

- A. Målpris med makspris
- B. Målsum med makspris + uforutsette kostnader (til sammen 10%)
- C. Målsum med makspris + uforutsette kostnader (til sammen 15%)

Nedenfor følger en gjennomgang av de ulike postene og til slutt en vurdering av usikkerhet og risiko i tilknytning til de to hovedalternativene som ligger til grunn for avstemningen.

Merk! Alle summer er inkl. mva.

• Salgsinntekter

Posten er forventede salgsinntekter etter vurdering fra OBOS megleren. Merk! Ifølge megler er dette et nøkternt overslag og det er ikke usannsynlig at salgspriser kan ligge noe høyere våren 2020.

- **Bygningsmessige kostnader**

Alt. 1:

Denne posten inneholder samlede kostnader for bygningsmessige arbeider og lønnskostnader og er basert på mottatt målsum fra KF entreprenør (heretter KFE). Summen er fremforhandlet med KFE og omfatter forventede samlede entreprisestkostnader, inkludert rigg og drift, *men uten høyde for eventuelle tillegg*. Mer om tillegg i avsnitt om *tillegg makspris og uforutsette kostnader*.

Målsum pr. 24.01.20 er kr. 63,6 mill.+ prisstigning 0,5 = 64,3 mill.

Alt. 2:

I denne sum er medtatt en rund sum på 4,5 mill. for enkel opparbeiding av utomhusområde med beplantning. Her er lagt til grunn 3.100 kr. pr. m². Pris er selvfølgelig avhengig av hva borettslaget ønsker av standard og utstyr i utomhusområdet.

Merk! Langs muren mot Tøyengata 35 og 37 er det forutsatt egne plater i grunnen under jordlaget for å unngå trykk mot muren. Dette er kostnadsberegnet til kr. 625.000 og er medtatt i prisen.

- **Tillegg makspris**

Her er medtatt eventuelle tilleggskostnader innenfor en prisramme avtalt med KFE. Dette er også kalt «garantert makspris» eller GMP og å oppfatte som et «tak» for hva entreprenør kan kreve utbetalt ut over avtalt målsum. Etter samspillmodellen skal utgifter innenfor GMP deles 50/50 mellom borettslaget og entreprenør.

KFE har beregnet en maksimal overskridelse til kr. 9,5 mill. Med fordeling 50/50, blir GMP for borettslaget på (9,5 /2=) kr 4,8. Målsum + GMP blir da 63,6 + 4,8= kr. 68,4 mill.

Merk! I en samspillsentreprise skal også eventuelle innsparinger under målsum deles 50/50 mellom partene. Se siste avsnitt.

- **Utviklingskostnader byggherre**

Dette er en samlepost som inneholder prosjekteringskostnader og andre rådgivere som borettslaget skal dekke.

Alt. 1:

Siden nybyggprosjektet i hovedsak er ferdigprosjektet, er det ikke forventet særlige kostnader her. Arkitekt og øvrige prosjekterende vil, etter en eventuell kontraktsinngåelse, være tiltransportert entreprenør og utgiftene vil derfor ligge hos KFE.

Noen utgifter må likevel medregnes til uavhengig kontroll (byggherrekostnad) og eventuelle avklaringer før oppstart, og posten er derfor satt til kr. 500.000 i nybyggalternativet.

Alt. 2:

Her bør det påregnes noen kostnader til planlegging av utomhusområde samt arbeider med søknad om igangsettingstillatelse for arbeider med Sørlogata 10. Sum er antatt kr. 250.000.

- **Intern prosjektledelse**

Posten omfatter prosjekt- og byggeledelse.

Alt. 1:

For nybyggprosjektet er medtatt bistand f.o.m. februar 2020 (eventuell kontraktsinngåelse) til september 2021 (antatt ferdigstillelse sommer 2021 med noe etterarbeider). Her mer også medtatt noe kostnader til håndtering av borettslagets rolle som byggherre ved salg av nye leiligheter, til sammen kr. 1,8 mill.

Alt. 2:

Her er det medtatt kostnader til prosjekt- og byggeledelse i 6 mnd. som omfatter forventet byggetid

samt bistand til innhenting av tilbud og kontrahering av entreprenør, til sammen ca. kr. 500.000.

- **Markedsføring og salg**

Posten er basert på tilbud på bistand fra OBOS megleren på ca. kr. 1.080.000.

- **Kommunale avgifter og gebyrer**

Alt.1:

Her er tatt høyde for byggesaksgebyrer, avgifter til vann- og avløpsetaten, for oppmåling, samt for tilkobling til fjernvarmenettet. Samlet sum 1,5 mill. hvorav utgifter til Fortum utgjør ca. halvparten.

Alt.2:

Her er medtatt et mindre beløp for bl.a. byggesaksgebyr i forbindelse med arbeider i Sørligata 10.

- **Finansieringskostnader**

Alt.1:

Posten inneholder kostnader til å betjene byggelånet, basert på 2,8% (oppdatert rente fra OBOS banken pr. januar 2020) rente og en varighet på 14 mnd.

Merk! Byggelån fra OBOS banken forutsetter salg av 50% av prosjektets verdi. Det vil derfor ikke være aktuelt med oppstart av arbeider før dette er oppnådd. Hvis salg av siste 50%, etter igangsetting av byggearbeider, går tregt og fører til senere tilbakebetaling av lånet, kan dette medføre høyere finansieringskostnader.

Her er medtatt 1,4 mill. for finansieringskostnader.

Alt.2:

Også her er forutsatt lånopptak for å dekke samtlige byggherrekostnader, med en låneperiode på 30 år og samme byggelånsrente. Merk! Dette er *overslag*, og ikke eksakte beregninger fra banken.

- **Uforutsette kostnader**

Under denne posten er det lagt inn en sikkerhetsmargin for eventuelle tilleggskostnader ut over de priser som er oppgitt, samt for eventuell usikkerhet i kalkylen. Det er avsatt en post til uforutsette kostnader i begge alternativene.

Alt. 1:

Styret har lagt ned omfattende arbeid i å kartlegge forhold som kan skape usikkerhet i prosjektet. Dette gjelder forhold i grunnen (gjennom prøveboringer og undersøkelse av grunnforhold) og tilstand på eksisterende mur mot Tøyengata 35 / 37 og mot Sørligata 10 (Vurdering fra rådgivere geoteknikk og rådgivere bygningssikkerhet). Dette er med på å redusere risiko for at uforutsette forhold kan dukke opp.

Vi anbefaler likevel at det settes av en sum til uforutsette forhold, *ut over avtalt makspris*, slik at borettslaget vet at de har en buffer i sitt budsjett.

I de tre variantene av alternativ 1 er A uten uforutsett i tillegg til avtalt makspris.

Alternativ 1B målsum med 10 % uforutsett (makspris + uforutsette kostnader 1.6 mill.) og alternativ 1C

Målsum med 15 % uforutsett (makspris + uforutsette kostnader 4,9 mill.).

Skulle prosjektet gjennomføres uten at det dukker opp uventede kostnader eller minimalt med tillegg, vil denne posten reduseres tilsvarende.

Merk! Det er også viktig å unngå at byggherre selv øker kostnadene ved å komme med ønsker om tillegg underveis i byggeprosessen. Slike utgifter vil tas fra konto for uforutsette kostnader.

Den største usikkerheten i prosjektet antas å være hvis det skulle dukke opp ikke kjente forhold i grunnen, som for eksempel oljetank, bunker, gammel kabeltrase som ikke er på tegning o.l.

Alt.2:

Uforutsette kostnader kan dukke opp i alle byggeprosjekter. Selv om alt. 2 er et mindre omfattende prosjekt med «enklere» arbeider enn alt.1, tilsier tidligstadium av planlegging at det bør tas en viss høyde for uforutsette kostnader.

- **Byggherrekostnader**

Summen viser differanse mellom forventede salgsinntekter og sum forventede prosjektkostnader.

Eventuelt overskudd av alternativ 1 er skattbar inntekt. Det er tenkt at borettslaget vil bruke deler av overskuddet til å betale dette for hver enkelt andelseier.

Styret var i kontakt med advokat i Dalan DA i juni 2018: Oppsummert av Henning Nielsen, vil inntekt fra salg gå til borettslagets konto, men hver andelshaver vil bli beskattet for overskuddet.

Det er viktig å sikre at overskudd går til fremtidig vedlikehold, og ikke f.eks. blir fordelt på hver andel.

- **Prosjektering og rivekostnader**

I denne post er medtatt de kostnader borettslaget allerede har hatt i forbindelse med prosjektering og byggesøknad, samt riving av garasjeanlegget, i alt kr. 9,6 mill. iht. budsjettkontroll for henholdsvis prosjekteringsfase og rivearbeider.

SAMSPILLSENTREPRISE OG TOTALENTREPRISE:

Kort om de to entreprisformene:

Begge kontraktsmodeller er basert på Norsk Standard 8407.

I en vanlig totalentreprise har entreprenør har bundet seg til en fast sum som omfatter både forventede entreprisestkostnader pluss et tillegg for mulig risiko i prosjektet.

En samspillsentreprise er basert på en målsum (entreprenørens beregning av faktiske kostnader *uten høyde for risiko*) + et avtalt makspristillegg (GMP). Entrepriseformen er basert på en «kost pluss-modell» - dvs at entreprenøren fakturerer medgåtte kostnader pluss et påslag (som inkluderer administrasjon, fortjeneste og risiko). Bli kostnadene høyere enn dette, fordeles disse 50/50 mellom entreprenør og borettslag. Eventuelle innsparelser under avtalt målsum deles tilsvarende mellom partene.

Garantert makspris (GMP): På toppen av dette er det lagt et «tak» for hvor mye entreprenør kan kreve av tillegg over målsummen.

Totalentrepriskontrakt vil gi større forutsigbarhet for borettslaget når det gjelder sluttsum. Prismessig vil en vanlig totalentreprisekontrakt og en samspillskontrakt med GMP kunne ligge på tilsvarende beløp, men forskjellen mellom de to er at i samspillsentreprise er det en reell mulighet for at sluttsum blir lavere enn avtalt makspris.

Forslag til vedtak:

**Vedtak alternativ 1: OPPFØRING AV NYBYGG GJENNOM
SAMSPILLSENTREPRISE MED KF ENTREPRENØR SOM BESKREVET
OVENFOR**

**Vedtak alternativ 2: I STANDSETTING AV SØRLIGATA 10 OG OPPARBEIDING
AV UTOMHUSANLEGG MED ENKEL STANDARD SOM BESKREVET OVENFOR**

Vedtak: Alternativ 1 vedtatt med 39 stemmer. 11 stemte mot. 1 blank.

- B) Valg av styremedlem for perioden frem til vårens Generalforsamling**
Signe Pahle har valgt å trekke seg.

Vedtak: Harald Sakarias Brøvig Hansen ble valgt ved akklamasjon. Ingen motkandidater.

- C) Valg av valgkomite**

Vedtak: Anna M. Seljebø og Anne Heggberget ble valgt ved akklamasjon.

Møtet ble hevet kl.: 20.15. Protokollen signeres av

Silje Brandvold/s/

Pål Tønning/s/



Ekstraordinært årsmøte 2020

Jbs B/L

Digitalt årsmøte avholdes 3. september - 11. september 2020

Heldigital ekstraordinært årsmøte 2020

Velkommen til Jbs B/L årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 3. september kl. 09:00 og lukker 11. september kl. 09:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/5272/arsmote/2020-2>

Innkallingen inneholder alle saker som er til behandling. Styret håper du leser sakene godt og deltar på møtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Jbs B/L det kommende året.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Jbs B/L

Marit Sørli

Martin Karelius Østensen

Anne Heggberget

Ivar Løkken

Anne Marte Nesdal Sandnes

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Anne Heggberget og Ivar Løkken er valgt.

Valg av tillitsvalgte

Følgende styreroller står på valg.

Valgkomiteens innstilling

Valg av ny styresammensetning

Dessverre så har ett av styremedlemmene sett seg nødt til å trekke seg fra vervet. Vi må derfor avholde en ekstraordinær generalforsamling for få konstituert et nytt komplett styre.

Til valg som styremedlem (for ett år) stiller følgende beboere:

Pål Tønning som bor i Sørlogata 10

Erling Sandegren Hisdal som bor i Jens Bjelkesgate 43

Til valg som varamedlem (for ett år) stiller følgende beboere:

Jan Ove Andersen som bor i Sørlogata 10

Pål Tønning som bor i Sørlogata 10

Erling Sandegren Hisdal som bor i Jens Bjelkesgate 43

Valg av styremedlem

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Pål Tønning
- Erlend Sandegren Hisdal

Valg av varamedlem

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Pål Tønning
- Jan Ove Andersen
- Erlend Sandegren Hisdal

Generell informasjon

Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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 ekstraordinært årsmøte 2020 for Jbs B/L

Organisasjonsnummer: 952436783

Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 3. september kl. 09:00 til 11. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 42.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak

Godkjent

Antall stemmer for vedtak: 35

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Vedtak

Anne Heggberget og Ivar Løkken er valgt.

Antall stemmer for vedtak: 36

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Valg av tillitsvalgte

Følgende ble valgt:

Styremedlem: Pål Tonning

Varamedlem: Jan Ove Andersen

Protokollen signeres av:

Møteleder Marit Sørli /s/

Protokollvitne Anne Heggberget/s/

Protokollvitne Ivar Løkken /s/

Ved valgene på ekstraordinær generalforsamling har styret fått følgende sammensetning:

Navn	Valgt for
Leder Marit Sørli	2020-2022
Styremedlem Ivar Løkken	2019-2021
Styremedlem Pål Tonning	2020-2021
Styremedlem Martin Karelius Østensen	2020-2022
Styremedlem Anne Heggberget	2020-2022
Varamedlem Jan Ove Andersen	2020-2021

Vedtekter
for
Borettslaget J.B.S. Org. nr. 952436783

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 8. mai 2006.
Endret på ordinær generalforsamling 16. april 2013 og i digitalt avholdt årsmøte
02.06.20-10.06.20.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Borettslaget

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdspunkt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdspunkt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.
- (5) Nyinstallasjon eller fjerning av ildsted samt generelle arbeid med brannmuren rundt pipene skal utføres av autoriserte fagfolk.

- a) Nye ildsteder skal være rentbrennende og kun tilkobles til fungerende pipeløp.
- b) Alt arbeid som skal gjøres med pipene eller brannmuren rundt , må godkjennes av styret. Søknad sendes i forkant.
- c) Andelseier har ansvaret for å oversende styret attest fra utførende håndverker som dokumenterer fagmessig arbeid
- d) Andelseier står fullt ansvarlig for alle skader som skjer med pipene som følge av arbeidet.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- (2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 10. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal

gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, fire andre medlemmer og ett varamedlem.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsførere og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET JBS

(Gjelder fra 11.6.96)
Endret 16. april 2013

1. Innledning

Andelshavere har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser. Det er andelseierne i fellesskap som er ansvarlige for at den felles eiendom blir holdt i førsteklasses stand. Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes av husleieinntektene. Det er derfor i alles interesse at hver enkelt andelseier og denne husstand sørger for at borettslaget ikke blir påført unødige utgifter på grunn av skader. Erstatning for slike skader vil kunne innkreves fra hver enkelt andelseier av borettslaget etter vanlige erstatningsregler.

Husordensreglene har til hensikt å sikre beboerne gode boforhold og trygge godt naboskap.

Husordensreglene skal sikre orden og et godt miljø i borettslaget.

2. Regelverk

Den ansvarlige andelseier har ansvar for at lover og regler som gjelder i borettslaget overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Følgende lover og regler gjelder for borettslaget JBS:

- 2.1 Borettsloven
- 2.2 Huleiekontrakten
- 2.3 De til enhver tid gjeldende vedtekter
- 2.4 Husordensreglene

Brudd på 2.1 kan medføre at borettslaget sier opp den ansvarlige leietaker. Alvorlige brudd på de øvrige regler kan i verste fall føre til at borettslaget iverksetter tvangsfravikelse av andelshaver.

3. Henvendelser til styret

Forslag til saker som ønskes behandlet av styret må leveres skriftlig. Andelshaver vil få svar så snart alle relevante opplysninger foreligger i saken og styret har ferdigbehandlet denne.

4. Almennelige ordensregler

- 4.1 Utgangsdører og dører til fellesrom skal alltid holdes låst.
- 4.2 Hvis ikke borettslaget organiserer trappevask gjennom å belaste samtlige andelshavere for utgiftene til dette, plikter andelshaverne etter tur å sørge for vask og renhold i ganger, trapper og fellesrom. Trappeoppgangene skal vaskes ukentlig.
- 4.3 Lek og unødig opphold i oppganger og fellesrom er ikke

tillatt.

- 4.4 Luffing og tørking av tøy er ikke tillatt på helligdager, 1. mai og 17. mai. Tørking av tøy på balkongene skal ikke foregå i høyde over rekkverk.
- 4.5 Grilling (kull/propan) er ikke tillatt på balkongene, men kan foregå i bakgården når dette ikke er til sjenanse for andre andelshavere.
- 4.6 Beboerne plikter å sørge for at innvendige avløpsrør og sluk ikke tilstoppes og forårsaker vannskader. Vannskader påført leiligheten ved skjødesløshet må dekkes av borettsshaveren. Ildsfarlige eller etsende væsker må ikke slås ut i sluk, avløp eller WC.
- 4.7 Gjenstander som hensettes i fellesrom/fellesarealer kan når som helst fjernes og kastes av borettslagets styre/vaktmester.
- 4.8 Andelshavere som ikke stiller opp på den årlige vår-dugnaden vil bli belastet med et vedlikeholdsgebyr. Størrelsen på gebyret fastsettes av styret hvert år i forkant av dugnaden.

5. Bruk av leiligheten

- 5.1 Det skal være ro i borettslaget mellom klokka 23.00 og klokka 07.00.
- 5.2 Leiligheten må ikke brukes slik at bruken er til sjenanse for andre. Sang og musikkundervisning er ikke tillatt i leiligheten.
- 5.3 Om en andelshaver unntaksvis ønsker å ha et selskap som fører til mer støy enn alminnelig, og som kan vare utover klokka 22.00, skal naboene varsles. Et slikt varsel tilsidesetter ikke det alminnelige hensyn til naboene.

6. Indre vedlikehold

Andelshaver er ansvarlig for et rimelig innvendig vedlikehold av egen leilighet. Ytre monteringer eller innkledning av balkonger eller andre endringer som medfører synlige ulikheter på fasaden, må ikke foretas uten styrets samtykke og etter styrets anvisninger. Dette gjelder også vinduer.

7. Vaskeriet

Ved bruk av fellesvaskeriene skal ordensreglene for vaskeriet følges. Vaskeriet skal etter bruk forlates i rengjort stand, slik du selv ønsker å finne det. Brudd på ordensreglene for vaskeriet vil i de fleste tilfeller føre til utelukkelse fra vaskeriet i maksimum 2 år.

8. Avfall

Alt husholdningsavfall må pakkes inn i plast før det legges i søppelkassene. Skarpe gjenstander må pakkes ekstra godt inn. Ildsfarlige eller selvantennelig avfall må ikke

kastes i søppelkassene. Alt søppel skal legges i søppelkassen, ikke utenfor.

Større gjenstander må fjernes av den enkelte beboer. Store søppelcontainere gjøres tilgjengelige for beboerne i forbindelse med den årlige vårdagnaden. Midlertidig lagring av større gjenstander skal skje i andelshaverens egen leilighet eller bod. Borettslaget vil uten varsel sørge for at større gjenstander som lagres på fellesarealer blir kastet.

9. Husdyrhold

Det er anledning til å holde husdyr i borettslaget. Følgende begrensninger gjelder:

9.1 Husdyret må ikke være til sjenanse for andre andelshavere.

9.2 Luffing av husdyr i bakgården er ikke tillatt.

9.3 Husdyrets eier/andelshaver er erstatningsøiktig for skader forårsaket av husdyret.

10. Fremleie

Følgende regler gjelder:

10.1 Andelshaver må søke styret skriftlig. I søknaden skal andelshaver angi navnet på fremleietaker.

10.2 Fremleie kan godkjennes for inntil 2 år.

10.3 Fremleietaker og andelshaver er samlet ansvarlig for alle skader/ulemper som påføres borettslaget av fremleietaker i fremleieperioden. Det forventes at fremleietaker overholder andelshavers plikter innenfor fellesskapet.

VASKERI-REGLER

JBS

VASKETIDEN ER ALLE DAGER FRA KL. 8.00 - 22.00

Låsnøkkel settes på plass i låsparkering etter vasketimen.

Slik at den ikke sperrer for andres reservering av vasketime.

Under vasketimen skal låsnøkkelen stå i låstavlen, på tiden for vasking.

Hvis en vasketime ikke benyttes etter en halv time,

kan en annen beboer sette på sin klesvask.

Respektør andres vasketider !!!

Hvis oppsatte vasketider ikke respekteres er det lov, å stanse maskinen, ta ut

vasketøyet, slik at den som har reservert tid, får vasket..

Fjern vasketøyet fra vaskeriet rett etter vask.

Blir det liggende og slenge, kan styret fjerne tøyet.

BH med bøyle må alltid vaskes i vaskepose!

Løse spiler kan ødelegge både klær og vaskemaskin hvis de setter seg fast.

Det er ikke tillatt :

- Å vaske mopper i vaskemaskinen
- Å farge tøy i vaskemaskinen.

Ikke fyll vaskemaskin og tørketrommel helt fulle.

Det belaster maskinene og kan medføre stans og dyre reparasjoner.

Lofilteret skal tømmes for støv/lo

hver gang tørketrommelen har vært i bruk

Du finner det i døren på tørketrommelen.

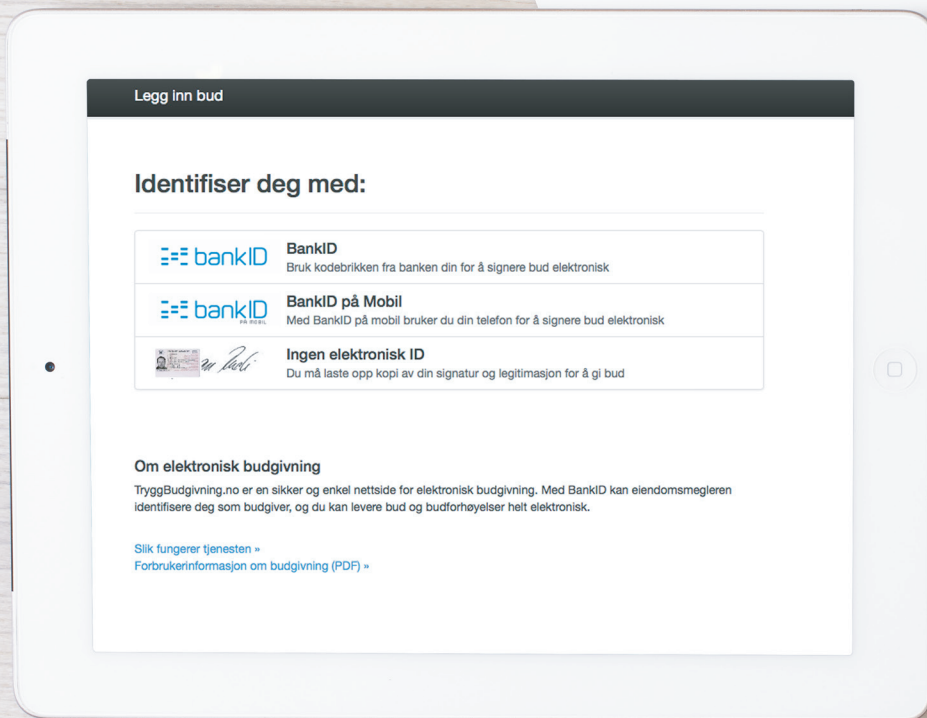
Lukk dørene til maskinene forsiktig, **ikke** spark dem igjen

Gjør rent og rydd vaskerommet etter bruk.

Ved mislighold av reglene vil låsnøkkel bli inndratt.

**TA KONTAKT MED STYRET
VED FEIL ELLER PROBLEMER I VASKERIET
GOD VASK**

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3267228/buwisvfvar>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO

Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmeglere som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Skann QR-koden for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er her: www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/ Boligkjøperpakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

Enebolig og rekkehus
7049 kroner

Leilighet med andels- eller aksjenummer
4909 kroner

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer
4214 kroner

Fritidsbolig
10.679 kroner

Honorar til Buysure (1200 kroner) og adm.gebyr (299 kroner) er medregnet i pristabellen.
Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
Telefon: 95 46 06 60
Foretaksregisteret NO 822 997 252
post@buysure.no

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet: <https://www.tryg.no/send-din-klage.html>

Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure:

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
klage@buysure.no

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960 www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte Tryg direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjons-nummer 989563521

Postadresse:
Postboks 7070, 5020 Bergen.
Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse: Klausdalsbrovej 601 DK - 2750 Ballerup Danmark.

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KORT OM OSS



Anders Andersen

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

98 83 74 52

aa@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

Premium rådgivning

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

Møt en eiendomsmegler på Majorstuen med høy lokalkunnskap.

🏠 Vi i EIE Majorstuen & St.Hanshaugen kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du oppnår det beste resultatet!

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd, samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no