

Æ

Stavangergata 43

0467 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Jacob Santiago Salvesen

EIENDOMSMEGLER | SALGSLEDER | PARTNER

45 51 23 55

jsa@eie.no

EIE Ullevål & Sagene

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	20
Informasjon & dokumenter	114
Kort om oss	181

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

Stavangergata 43, 0467 Oslo, Etasje: 1

MATRIKSEL

Andelsnr. 101 Orgnr. 954489434 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 83 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 78 kvm

Følgende rom er inkludert i innvendig bruksareal:

- 1. etasje: Entré, baderom, kjøkken, stue med trapp til kjeller og soverom med hems.

- Kjeller: Gjesterom og oppholdsrom.

- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

AREAL

Primærrom: 78 kvm, Bruksareal: 83 kvm, BRA-i: 78 kvm, BRA-e: 5 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke 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

3

BYGGEÅR

1924

TOMT

Festet tomt 698 kvm

Eiendommen er på festet tomt. Bortfester er Oslo Kommune. Festekontrakten mellom Bjølsen Borettslaget og Oslo kommune for gnr./bnr. 222/32 m.fl. i Oslo kommune ble inngått med virkning fra den 28.12.54 med 70 års festetid. Festekontrakten ble forlenget i 2021. Årlig festeavgift per 09.10.2024 er på kr. 137 796. Reguleringer av festeavgiften vil skje på samme vilkår som tidligere, dvs. i samsvar med festekontraktens og gjeldende tomtfestelovs bestemmelser. Etter dagens tomtfestelov betyr dette at festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen hvert 10. år.

PRISANTYDNING

8 100 000

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapporten er avholdt av Anders J. Bryhn, datert 14.10.2024.

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 260 201,- pr. 09.10.2024.

Andel fellesformue: kr. 65 430,- pr. 31.12.2023.

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 8 100 000,- (Prisantydning)

kr 260 201,- (Andel av fellesgjeld)

kr 8 360 201,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 500,- (Pantattest kjøper)

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

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

kr 1 500,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 8 361 701,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 8 371 651,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 5 579,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Kabel-TV, bredbånd, vedlikeholdstillegg, trappevask, dugnadsbidrag, renter og avdrag, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter og drift og vedlikehold.

Totalt felleskostnader per mnd er på kr. 5 579 og fordelt på følgende måte:

- Felleskostnader: kr. 3 298,-

- Renter og avdrag: kr. 1 520,-

- Kabel-TV-avgift og bredbånd: kr. 435,-

- Trappevasktillegg: kr. 139,-

- Dugnadsbidrag: kr. 129,-

- Vedlikeholdstillegg: kr. 58,-

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

EIER

Fredrik Raaholt Strømme Ingvild Jakobsen

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til et hjem med stor "H"!

Dette er den perfekte leiligheten for deg som planlegger neste fase av livet med samboeren, eller allerede har barn. Bjølsen borettslag er nemlig det ideelle stedet for unge og voksne. Her er det grønne bakgårdsrom, felles sommerfester og barneburdager. Masse hjerterom! Og det samme gjelder for selve leiligheten: I 2018 ble kjellerarelaet under boligen bygget ut, og det ble etablert to nye oppholdsrom. Det foreligger naturligvis ferdigattest på arbeidene. Boligen tjener i dag formålet som familiebolig, men er også ypperlig for de som kun trenger litt ekstra plass. I kjelleren er det største oppholdsrommet brukt som hovedsoverom, men er jo et ypperlig sted å ha kjellerstue. Peis her nede også, i tillegg til den i spisestuen i hovedetasjen.

Denne må du se!

PARKERING

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5 950 kroner for ett år
- Motorsykkel og moped: 2 975 kroner for ett år
- El-bil : 2 000 kroner for ett år
- El-motorsykkel og el-moped: 1 000 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:
<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-ogparkering/parking/beboerparkering/>.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Med Sagene og Bjølsen som utgangspunkt har en alt innen rekkevidde, om det er særegne og koselige butikker, restauranter, marka, trenings- eller kulturtilbud som frister; her er mulighetene mange!

Restauranter som Sagene Lunsjbar, Tiffany's, Sagene Samfunnshus, Villa Paradiso og Mat og Mer har alle sin egen unike atmosfære. Jungel Pizza har også fått plass rett ved Sagene kirke, og er et pizzeria basert på tradisjonen fra New York. I tillegg finner du flere kaffebarer og andre små utsalgssteder. Mjøl bakeri og Norð Bjølsen Bakeri fortjener å trekkes frem som flotte eksempler på godt gammeldags håndverk og ekte service. Sentralt i Arendalsgata finner du Sagene Torg, som byr på et bredt utvalg av blant annet frukt og

grønnsaker, samt en spennende ferskvaredisk. Torget blir flittig brukt av beboere i nærområdet og er absolutt verdt et besøk.

Sagene har også et unikt og hyggelig møtested, Mysterud Bar. Valget av navnet på baren er langt fra tilfeldig, da lokalene i en årrekke har vært en særpreget jernvarebutikk drevet av tre generasjoner ved samme navn. Drømmen om en lokal bar i nærmiljøet ble realisert av fem lokale Sagene-gutter, som selv handlet kruttlapper, cowboy- og indianerfigurer på Mysterud da de var små. Baren har et godt utvalg av lokale øltyper fra Oslo-bryggeriene, i tillegg til ulike viner og klassiske cocktails på drinklisten.

En kort spasertur i fine omgivelser langs Akerselva og du ender opp på Grünerløkka eller i Nydalen. I tillegg til flotte grøntområder samt tur- og rekreasjonsmuligheter langs elva, tilbyr området Myraløkka, Bjølsenparken, Geitmyra skolehager og Voldsløkka Idrettsanlegg - sistnevnte med volleyballbaner, skatepark, fotballbaner og joggeløyper. Ikke minst kjøres det opp skispor på Voldsløkka idrettsanlegg vinterstid. Bentsebrua Skole er planlagt åpning høsten 2024, dette blir en egen ungdomsskole for 8. til 10. trinn med plass til 540 elever. Bentsebrua skole er et nytt skolebygg som skal gjenspeile områdets historie, og skolens uteområder skal oppleves som en del av miljøparken langs Akerselva.

Utdanningsinstitusjoner som BI Nydalen, Blindern - Universitetet i Oslo, Høyskolen i Oslo og Akershus, Tannlegehøgskolen, Veterinærhøgskolen, Lovisenberg Diakonale Høgskole og Arkitektshøgskolen er alle i nærheten.

Av treningstilbud finner du SATS på Sagene og Myrens Sportssenter på Torshov. Hos Myrens har man tilgang til selve treningssenteret og Oslo Squash, men også til landets råeste klatresenter.

BEBYGGELSE

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

TOMT

Festet tomt, 698 kvm

ADKOMST

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Bjølsen er et kollektivt knutepunkt med buss nr. 37 (Nydalen/Helsfyr), 54 (Kjelsås/Kvæernerbyen) rett utenfor. Ellers går linje 20 (Galgeberg/Skøyen) fra Arendalsgata og 34 (Ekeberg/Tåsen) fra Sagene. Fra Sandaker/Torshov går det trikk, samt T-bane fra Nydalen eller Storo Stasjon. I tillegg går Flybussen til Gardermoen fra Arendalsgata, Torshov og Torshovparken.

Innhold

INNEHOLDER

Leiligheten strekker seg over to plan, første etasje og kjeller. Kjelleren ble bygget ut i 2018. Rommene i kjeller benyttes begge til soverom. Rommene er angitt som "Oppholdsrom" og "Gjesterom" på arkitekttegninger. Hovedsoverommet er søkt og godkjent som oppholdsrom hos Plan og bygningssetaten.

GENERELL INFORMASJON

Det er rømning fra kjeller til felles kjeller og opp intern trapp i leiligheten. Eier opplyser: Det er kun i gjesterom det er installert rømningsvindu, i oppholdsrom er det ikke installert rømningsvindu fordi det har to godkjente rømningsveier opp trappen og ut av døra.

Rømningsvindu på gjesterom: Lysåpning: Bredd: 111cm, høyde: 61cm.

TEK17:

"§ 11-13. Preaksepterte ytelser. 6. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter, jf. figur 5. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning." "§ 11-13. Preaksepterte ytelser. 7. Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning."

AVVIK

Takhøyde:

- Rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,4 m.
- Rom som ikke er for varig opphold skal ha høyde minimum 2,2 m.
- Fritidsbolig med én boenhet skal ha høyde minimum 2,2 m.
- Deler av et rom kan ha lavere høyde der dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon.

AVVIK

Dagslysflate:

Rommens dagslysflater i kjelleren utgjør mindre enn minimum 10 % av bruksarealet.

AVVIK

Vinduer i kjeller tilfredstiller ikke krav til rømning.

BYGGEMÅTE

Se vedlagte tilstandsrapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

BODER

- I tillegg til leilighetens arealer disponerer boligen 2 boder:
- Kjellerbod på ca. 3 kvm i felles kjeller
 - Loftsbod på ca. 2 kvm

Standard

STANDARD

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er

utarbeidet en tilstandsrapport. For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Innvendige dører

Tredører.

Vurdering av avvik:

- Dørblad subber mot terskel.

Konsekvens/tiltak:

- Justere dører der dørblad subber mot terskel/karm.

Overflater, vegger og himling - Baderom

Flislagte vegger. Malte plater i himling. Himling er fra 2016. Vindu på baderommet er fuktutsatt. Årstall: 2021.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Vinduet bør males i en mer fuktbestandig maling som tåler fuktbelastningen fra rommet/dusjområdet.

Vannledninger

Stoppekran: I fordelerskapet på baderom. Tilknyttet baderommet. Det foreligger dokumentasjon fra VVS Spesialisten AS. "Montering av vanntilførsel og avløp til bad": Datert 23.01.2016.

Levetidsbetraktninger:

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Årstall: 2016.

Vurdering av avvik:

- Stoppekran til kjøkken ble ikke lokalisert. Det mangler røranvisning inni fordelerskapet.

Konsekvens/tiltak:

- Vær klar over avvikene.

TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Overflater

Gulvflater består av: Parkett, fliser og tregulv.

Veggflater består av: Malt mur og fliser på baderom.

Himlinger består av: Malt pusshimling, malte plater og originale trebjelker.

Vurdering av avvik:

- Sprekker i original pusshimling 1.etg. av varierende grad.

Konsekvens/tiltak:

- Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men vær klar over avviket. Slik sprekkdannelse skyldes som oftest bevegelse i bygningen. På sikt anbefales det å legge armeringsduk på pusshimlingen. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Radon

Eier opplyser at det ble målt radon i bygningen og at tiltak ble utført. Dokumentasjon for radonmålingen fra 2022 er fremvist dvs. før installasjon av radonsug. Det ble installert radonsug i

fellesareal i kjelleren for hele blokken i 2023 av Radonmannen.

Vurdering av avvik:

- Det ble målt 110 Bq/m³ 18.02.2022 i 1.etasje og 66 Bq/m³ i kjeller (annet oppholdsrom). Tiltaksgrense på 100 Bq/m³.

Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales ny radonmåling. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Innvendige trapper

Heltre trapp mellom 1.etg. og kjeller. Tette trinn. Rekkverk i treverk med spiler og håndløper. Fra utbyggingsperioden.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

- Vær klar over avviket. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Ventilasjon - badetrom

Naturlig oppdriftsventilasjon. Avtrekksventil i himling. Luftespalte i vindu. Årstall: 2016.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon. Avtrekksventilen i himling er noe løs. Ikke luftespalte under dørbildet. Ingen merkbart avtrekkseffekt fra avtrekksventilen.

Konsekvens/tiltak:

- Utbedre avvikene. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Avtrekk - kjøkken

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak. Vær klar over at avtrekksluften fra kullfiltervifte ikke blir ført til yttervegg eller annen avtrekkskanal men tilbake til rommet. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Ventilasjon

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i boligen. Luftespalter i vinduer. Kullfiltervifte på kjøkken. Avtrekksluften føres tilbake til rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Det er ikke lufteluger i yttervegger. Kondens på innside av vinduglass i kjeller indikerer begrenset ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:

- Bedre ventilering må etableres. Dersom mulig og tillatt anbefales det å etablere ventilasjon. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Varmtvannstank

Bereder er plassert i egen bod i kjeller. Effekt: 2kW. Det er ikke sluk eller lekkasjestopper i rommet. Årstall: 1995.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger "ekspedisjonsdokument" på bygget datert 1923.

Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjenninger blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helse råd, etc). Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av kjeller og fasadeendringer, datert 04.04.2018.

Det er påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate og takhøyde.

Takhøyde målt til 2,76m i stue 1.etg.

Takhøyde målt til 2,29m oppunder himlingsplater og ca. 2,19m oppunder originale trebjelker.

Det er rømning fra kjeller til felles kjeller og opp intern trapp i leiligheten.

Eier opplyser: Det er kun i gjesterom det er installert rømningsvindu, i oppholdsrom er det ikke installert rømningsvindu fordi det har to godkjente rømningsveier opp trappen og ut av døra.

Rømningsvindu på gjesterom: Lysåpning: Bredde: 111cm, høyde: 61cm.

TEK17

"§ 11-13. Preaksepterte ytelser. 6. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter, jf. figur 5.

Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning."

"§ 11-13. Preaksepterte ytelser. 7. Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning."

AVVIK

Takhøyde:

a) Rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,4 m.

b) Rom som ikke er for varig opphold skal ha høyde minimum 2,2 m.

c) Fritidsbolig med én boenhet skal ha høyde minimum 2,2 m.

d) Deler av et rom kan ha lavere høyde der dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon.

AVVIK

Dagslysflate:

- Rommenes dagslysflater i kjelleren utgjør mindre enn minimum 10 % av bruksarealet.

AVVIK

- Vinduer i kjeller tilfredstiller ikke krav til rømning.

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 bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Leiligheten blir oppvarmet med ildsted, varmekabler på badetrom, entré og kjeller.

Selger kan informere om et årlig strømforbruk på ca. 16 000 kwh. Faktisk forbruk varierer fra husstand til husstand.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter G

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Det er innført eiendomsskatt i Oslo. Det betales i dag ikke eiendomsskatt på denne boligen, men ved en endring i formuesverdien kan det utløse eiendomsskatt. Vi gjør oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 5 579,- pr.mnd.
Kabel-TV, bredbånd, vedlikeholdstillegg, trappevask, dugnadsbidrag, renter og avdrag, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter og drift og vedlikehold.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Felleskostnader, innboforsikring og strøm.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Borettslaget har følgende lån:

Lånenummer: 94927018688, Handelsbanken

Type: Annuitet

Terminer pr år: 12

Rentesats per 09.10.2024: 5.85%

Saldo per 09.10.2024: kr. 1 980 757

Siste termin: 15.03.2033

Lånenummer: 94927029701, Handelsbanken

Type: Annuitet

Terminer pr år: 12

Rentesats per 09.10.2024: 5.85%

Saldo per 09.10.2024: kr. 13 817 356

Siste termin: 15.10.2048

Lånenummer: 94927046142, Handelsbanken

Type: Annuitet

Terminer pr år: 12

Rentesats per 09.10.2024: 5.85%

Saldo per 09.10.2024: kr. 7 176 130

Siste termin: 15.09.2047

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr. 5 846 440,- og driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 5 824 625,-. Årets resultat på kr. - 742 031,- fremkommer i resultatregnskapet.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer: 88266742

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 333 082,- Som sekundærbolig Kr. 5 065 712,-

BORETTSLAG

Borettslag: Bjølsen borettslag, Orgnr: 954489434

Bjølsen Borettslag er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 954489434. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 102 andelsleiligheter og én utleieleilighet, totalt 103 leiligheter. Borettslaget er fordelt på 5 lavblokker.

KONTAKTINFORMASJON

Styret kan kontaktes på e-post: kontakt@bbor.no

HJEMMESIDE

Borettslaget har egen hjemmeside: <http://www.bbor.no>

DUGNAD

Andelene yter dugnadsbidrag på kr. 129,-/mnd over felleskostnadene. Bidraget refunderes til andeler som bidrar på pliktige dugnader. Ved omsetning følger refusjonen andelen.

VAKTMESTER & RENHOLD

Borettslaget benytter Vaktmester Andersen til vaktmestertjenester. Se oppslag i oppgangene og informasjon på borettslagets nettside. Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift og løpende vedlikehold. Borettslaget har avtale om rengjøringstjeneste med Renholdsbyrået AS. Rengjøringen skjer hver onsdag i oppganger og annet fellesareal.

NØKLER & SKILT

- Nøkler til inngangsdør bestilles skriftlig pr. epost til: kontakt@bbor.no.
- Navn på ringeklokken byttes ut fortløpende. Send epost til styret med adresse, gammelt og nytt navn, og skiltet vil bli byttet.
- Nøkkel til egen dør fra trapperom gjøres individuelt.
- Skilt til postkassen gjøres individuelt.

SKORSTEIN OG PEISUTSKIFTNING

Borettslaget har utført en omfattende piperehabilitering og pipeløpene er trukket innvendig med metallrør. Imidlertid er ikke alle piper rehabilitert - kun de som var i bruk da pipene ble rehabilitert.

Skal man skifte ut eller bytte peis MÅ man kontakte styret, slik at fagkyndige kan utføre tilslutningen av røykrøret på en riktig fagmessig måte.

SKADEDYRKONTROLL

Borettslaget har avtale med Pelias for forebyggende skadedyrkontroll. Det er satt ut feller og kontroller gjennomføres jevnlig. Beboere bes ikke mate fugler da dette tiltrekker seg skadedyr.

FELLESVASKERI

Borettslaget har eget fellesvaskeri som er lokalisert i Stavangergata 37. Dette kan benyttes i henhold til oppsatte regler, som henger i gangen inn til vaskeriet. Vi har tre maskiner og én tørketrommel. Kontaktperson for vaskeriet står på hjemmesiden og oppslag i vaskeriet. Vi benytter for tiden en tillitsbasert ordning med betaling via Vipps, men vil evaluere denne og vurdere dyrere ordninger hvis man ikke kan ha tillit til at folk betaler lojalt.

STYRETS ARBEID I 2023

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 13 møter.

Styret har i perioden hatt fokus på: Brannvarslingsanlegg (inkl. batteribytter og feilmeldinger), oppfølging branntilsyn, dugnader, reparasjon påvist vannlekkasje Bergensgata 18, fullføring rørfornyng med TT- teknikk, diverse vannlekkasjer i leiligheter, tetting vannlekkasjer i tak, rasfare fra tak, vaskeri, utleieleilighet, nye retningslinjer for større oppussing/ombygging/fasadeendringer, oppfølging av Radonmannen.

Styret opplyser til beboerne på årsmøte avholdt den 28.05.2024 følgende:

Orientering fra styret vedrørende rasfare

En utfordrende vinter med store snøfall og stor variasjon i temperaturene skapte en rekke episoder hvor beboere var redd for takras av is og snø. Styret forsøkte ved flere anledninger å selv få ryddet unna is/snø, ved å hakke/koste fra vinduer, takvinduer og verandaer.

Ved to anledninger bestilte vi ekstern hjelp med lift, og tommelfingerregelen er at dette koster rundt 20.000 kroner hver gang. Resultatene sto ikke helt i stil med kostnaden, for også fra lift slet innleid hjelp med å få bort det man ønsket, særlig snø bak snøfangere over dører, som smelter, fryser til is,

og smelter igjen med fare for isflak som kan gli ut.

Siden dette handler om sikkerhet, ønsker styret å informere om utfordringen. Vi tar gjerne innspill om vi skal øke kostnadene for å øke (opplevd) trygghet, eller om linjen vi la oss på i vinter var ok.

Defekte varmekabler i takrenner over Bergensgata 20 og 24 ble reparert mens frosten var på sitt verste. Det ble ytterst kostbart siden det krevde bla. omfattende ishacking. Kostnaden ble nærmere 100.000 kroner, men avveiningen til styret var at det ikke fantes alternativer til å gjøre jobben der og da.

Orientering om hagekomité og beskjæring av syriner
Borettslaget har en hagekomité, bestående av tre medlemmer som representerer hver sin bakgård. I 2023/24 var de tre Hilde Voie (Paviljongbakgården), Andrew Janczak (Klokkegården) og Paal Uvaag (Barnehagebakgården). Alle tre har meldt sin interesse for å fortsette i 2024/25. Hagekomiteen gjør en strålende innsats og har oversikt over beplantning i bakgårdene. De har også et ekstra ansvar som arbeidsledere under dugnader.

Andrew Janczak er også vår lokale arborist, og beskjærer alle syriner og frukttrær i borettslaget med kyndig hånd. Det er viktig at ingen andre beskjærer syriner eller frukttrær, verken på dugnad eller utenom. Våre gamle syriner er en del av våre bevaringsverdige bakgårder med høy kulturminneverdi og er kommunalt listeført av Byantikvaren på Gul liste.

Følgende ble vedtatt på årsmøte avholdt den 28.05.2024.

Forslag fra styret om nye retningslinjer for større oppussing, ombygging og fasadeendring

Styrets begrunnelse: I borettslaget i dag finnes kun retningslinjer tilpasset utbygging av loft og kjeller. I praksis har disse vært benyttet ved mange andre tiltak enn utbygging. Styret ser et behov for bedre tilpassede retningslinjer ved andre prosjekter, som større oppussing, ombygging av enheter, sammenslåing av leiligheter og ved fasadeendring. De supplerende retningslinjene følger mange av de samme punktene som retningslinjer for utbyggingssaker, men uten all loft- og kjeller-spesifikk informasjon. Retningslinjene er dermed bedre tilpasset sitt formål og mer praktiske i bruk, mener styret.

Retningslinjene er en veiledning for ansvarlig beboer, for å sikre korrekt og profesjonell utførelse av arbeidet, innhenting av nødvendige godkjenninger fra faglige instanser, samt sikre at beboer ivaretar fellesarealer, bygg og tomt, følger ordensreglene og tar hensyn til naboer. Styret mener retningslinjene også vil gjøre det lettere for styret å følge opp beboere under oppussing, til beste for naboer og borettslaget.

Retningslinjene vil gjelde ved større prosjekter som oppussing av bad/våtrom, endring av romløsning og flytting av vegger, endring eller flytting av bærende konstruksjoner, sammenslåing av leiligheter, bytte eller flytting av ildsted, brannsikringsarbeider, samt ved alle typer fasadeendringer (inkl. innsetting av nye eller større vinduer), m.m. Prosjektene kan være både søkepliktige og ikke søkepliktige hos PBE og Byantikvaren.

Retningslinjene kan leses vedlagt.

Vedtak: Enstemmig vedtatt med følgende tilleggsetninger:
Begrepet søknad erstattes med begrepet varsling hva gjelder større oppussing og ombygging og alle punkter som gjelder søknad omformuleres.

Tydeliggjøre krav til fasadeendring i vedtektene punkt 4.4. Styret opplever nåværende paragraf 4.4. i vedtektene som noe uklart, og ønsker å presisere at alle fasadeendringer – inkludert forstørring av vinduer eller innsetting av helt nye vinduer i takkonstruksjonen – alltid må godkjennes i generalforsamling. Borettslagsloven er tydelig på dette, men styret mener at nåværende formulering under punkt 4.4. kan skape tvil om gjeldende praksis.

Styret ønsker også å vedtektsfeste noen sentrale krav i saksgangen ved fasadeendring, som godkjenning hos Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten, igangsettingstillatelse, kontraktering med styret, samt at arbeidet må utføres iht. gjeldende lover og forskrifter og iht. borettslagets nye Retningslinjer for større oppussing, ombygging og fasadeendring.

Styret mener fasadeendringer i tillegg bør følge noen generelle prinsipper for lofts- og kjellerutbygging, herunder vedtektenes punkt 8.3. (Ansvar for mangler ved det utbygde areal) og punkt 8.8. (Vedtaket gyldighet). Dette for å sikre økonomisk ansvarsforhold i etterkant, samt sikre at fasadeendringer ikke kan settes i verk mange år etter at generalforsamlingen ga sitt samtykke. Med et vedtak gyldig i maksimalt 2 år, unngår man en slik uoversiktlig fremtidig situasjon.

Borettslagsloven setter strenge krav til fasadeendringer, da disse ikke anses som vanlig forvaltning eller vedlikehold, og dermed ikke som nødvendige tiltak. Styret mener de foreslåtte endringene i punkt 4.4. bedre gjenspeiler hensikten med lovverket ved disse sakene. Terskelen skal være høy for å endre fasaden, og styret ønsker å sikre tydelig, lovmessig og sikker praksis ved fasadeendring i fremtiden, til borettslagets felles beste. Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Endring i retningslinjer for lofts-/kjellerutb. vedr. stillas, vern av fellesareal og husordensregl.

Styrets begrunnelse: Styret ønsker en streng, men pragmatisk tilnærming til bruk av stillas, ved for eksempel utskifting av loftsvinduer, slik at dette kan gjennomføres på en effektiv måte og på et tidspunkt som hensyntar både øvrige beboere og andelseier som skal utføre arbeidet.

Styret ønsker også å spesifisere at andelseier plikter å sørge for at det tas særlig hensyn til beplantning i bakgårdene, spesielt syrener, og at andelseier plikter å tilbakesette fellesarealet i samme stand dersom arbeidet fører til skade på plen, trær eller annen beplantning. Styret ønsker også å understreke i retningslinjene at andelseier plikter å følge borettslagets ordensregler. Styret foreslår derfor tydeliggjøring i form av noen mindre endringer i Retningslinjer for loftsutbygging, pkt. 37.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD

- 2024: Reparasjon av varmekabler i takrenner
- 2023: Bytte av batterier i alle røykvarslere 2022-2023
- Rørfornying av soil og bunnledninger 2022-2023
- Installasjon av radonvifter i flere kjellere 2021
- Nye håndslukkere i alle andeler
- 2021: Flere lyspunkter på loft
- 2021: Brannetting i kjellere
- 2021: Oppgradering av kabeltv-anlegget til Docsis 3.1
- 2020: Utbedring av takrenner
- 2020: Bytte av batterier i brannvarslingsanlegget
- 2020: Brannkontroll
- 2020: EL-anlegg oppgradert i uteområde
- 2019: Ny oppmurt grill i Paviljonggården
- 2019: Tilstandsanalyse drenering og fukt kjellere
- 2019: Tilstandsanalyse EL-anlegg felles
- 2019: Nye sykkelskur i klokkegården og paviljonggården
- 2018-2019: Rehabilitering av fasade og utskifting av vinduer
- 2018: Nytt sykkelskur i barnehagegården
- 2016: Rens av ventilasjonsanlegg
- 2016: Kamerainspeksjon og spyling av soilrør og bunnledninger
- 2012: Nedgravde søppelcontainere
- 2012: Oppgradering av vaskekjeller (2 nye vaskemaskiner, bet.system) 2012
- Montering av snøfangere på utsiden av klokkegården
- 2012: Ferdigstillelse av piperehabilitering
- 2012: Barnevognskinner i samtlige kjelleropp ganger
- 2011: Piperehabilitering utført av PEWI
- 2011: Nye hovedstrøminntak fra 130 Amp til 260 Amp
- 2011: Nye kummer i bakgårdene
- 2011: Ny tørketrommel i vaskerommet
- 2010: Utskifting av postkasselanlegg
- 2010: Oppussing av portner-/ vaktmesterboligen for utleie
- 2010: Montert varmekabler i takrenner (HMS-arbeider)
- 2010: Montering av nytt callinganlegg
- 2010: Utskifting av dører til hovedinngang
- 2009: Installasjon av seriekoblet brannvarslingsanlegg (HMS-arbeider)

FORRETNINGSFØRER

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

STYREGODKJENNING

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil

kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

FORKJØPSRETT

Ingen forkjøpsrett!

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Bjølsen Borettslag har avtale med Telia for leveranse av bredbånd, kabel-tv, telefoni og digital-tv. Kabelnettet ble oppgradert til Docsis 3.1 i 2021, og beboerne kan velge mellom tre ulike modeller inkludert i felleskostnadene:

1. 50 Mbps internett og TV & Strømming 30 poeng
2. 500 Mbps internett og ingen TV & Strømming
3. Ingen internett, TV & Strømming 110 poeng

DYREHOLD

Husdyrhold tillates med forhåndsgodkjenning av styret. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.

DIVERSE

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

Ribbevegg på barnerom og kjøleskap i kjellerbod medfølger salget.

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.

Selger opplyser at det ble lagt inn radonsug i bygården i 2023. Det ble også lagt radonduk under kjellerarealet vi bygget ut i 2018.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, 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.

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

1951/303070-20/105 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

FESTETID: 70 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 2,341

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

GJELDER FESTE

1964/506633-9/105 NYE VILKÅR

2013/554636-1/200 PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 4.000.000

PANTHAVER: HANDELSBANKEN

Org.nr: 971171324

GJELDER FESTE

2018/1344354-1/200 PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 16.000.000

PANTHAVER: HANDELSBANKEN EIENDOMSKREDITT FILIA

Org.nr: 991303995

GJELDER FESTE

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

ELEKTRONISK INNSENDT

2020/3047742-1/200 MASSETRANSPORT

FRA: HANDELSBANKEN

Org.nr: 971171324

TIL: HANDELSBANKEN EIENDOMSKREDITT FILIA

Org.nr: 991303995

ELEKTRONISK INNSENDT

2022/1065984-1/200 PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 4.500.000

PANTHAVER: HANDELSBANKEN EIENDOMSKREDITT FILIA

Org.nr: 991303995

GJELDER FESTE

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

ELEKTRONISK INNSENDT

UTLEIE

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

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann- og avløpsnett.

REGULERING

Eiendommen ligger i et byggeområde for boliger. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser S-2255 kan sees hos megler.

Reguleringsbestemmelser S-2255 er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Informasjon om ny kommuneplan med lenke til kartinnsynsløsning finner du på <http://www.kommuneplan.oslo.kommune.no>.

Pågående saker:

* Moldegata 3-5 - Utskifting av vinduer. Saksnummer 202457847.

Moldegata 9-11-15 - Utskifting av vinduer. Saksnummer 202457848. Det foreligger tillatelse til tiltaket datert 15.07.2024. Søknaden omfatter utskifting av vinduer på Bjølsen Studentby i Moldegata 3 og 5 og Moldegata 9, 11 og 15.. Alle glassvegger, vinduer og glassdører på bygningene skal skiftes ut grunnet alder og behov for vedlikehold, og det skal ikke utføres andre endringer på fasadene. Størrelser, profiler, materialer og farger på vinduene skal være tilsvarende eksisterende, i den grad det er mulig.

* Bergensgata 41 - 43 - Etablering av fortau. Saksnummer: 202013759. Søknaden gjelder etablering av fortau langs Bergensgata og Moldegata på Bjølsen i bydel Sagene. Det er gitt rammetillatelse datert 19.01.2021 og igangsettingstillatelse datert 18.02.2021.

* Moldegata 10 - Oppføring av leilighetsbygg. Saksnummer: 202214935. Rammetillatelse ble gitt den 15.12.2023. Søknaden omfatter oppføring av leilighetsbygg og opparbeidelse av vei i Moldegata, bydel Sagene. Det etableres 13 boenheter med private uteoppholdsarealer fordelt over fem etasjer. Bygningen får felles takterrasse og utearealer på bakken, samt innvendig sykkelparkering og avfallshåndtering på bakkeplan. Det er gitt rammetillatelse datert 15.12.2023.

* Sarpsborggata 3 B-D - Riving av bakgårdsbygg og oppføring av rekkehus. Saksnummer 202101504. Rammetillatelse ble gitt den 12.07.2021. Det søkes om riving av eksisterende verksted i bakgården, og oppføring av 3 nye boliger i rekke. Tiltaket må sees som en forlengelse av allerede godkjent prosjekt i Sarpsborggata 1. Boligene oppføres i pusset mur, med ulike farger. Bilkjøring og parkering i bakgården avvikles, og bakgården oppgraderes med beplantning og leke- og oppholdsareal.

* Stavangergata 41 - Loftsutbygging i bevaringsverdig bebyggelse. Saksnummer: 202315953. Tiltaket omfatter utvidelse av eksisterende boenhet opp på loft og innsetting av takvinduer og glugger. Tiltaket er lokalisert i bydel Sagene. Det er gitt rammetillatelse datert 08.01.2024.

Advokat Dehli's plass består i dag av parkeringsplass og rundkjøring. Nå ønsker bydelen og lokalpolitikere å stenge av og lage en hyggelig nabolagspark. Sommeren 2019 presenterte bydelsdirektøren et forslag til plan for videre arbeid med saken i sak 19/35 "Status for arbeidet med bilfritt byliv ved Advokat Dehli's plass". Bydelsutvalget vedtok den 13.6.19 å støtte administrasjonens plan. Videre fremdrift for planleggingen og eventuell oppstart er ikke kjent for megler, da de er i et tidlig stadie.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 8 100 000,- (Prisantydning)

kr 260 201,- (Andel av fellesgjeld)

kr 8 360 201,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 500,- (Pantattest kjøper)

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

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

kr 1 500,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 8 361 701,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 8 371 651,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema 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)

Foto (Kr.7 200)

Innhenting av servitutter (per stk) (Kr.164)

Tinglysing sikringspant borettslag (Kr.480)

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 8 360 201,-) (Kr.64 800)

Innhenting av informasjon fra forretningsfører (Kr.4 300)

Innhenting av offentlige opplysninger (Kr.1 567)

Markedsføring - inkl. EIE Look og Blink med Finn (Kr.22 900)

Oppgjør (Kr.4 750)

Visning / overtagelse pr. stk. (Kr.3 000)

Tilrettelegging (Kr.14 900)

Totalt kr. (Kr.130 446)

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.

OPPDRAKSNUMMER

15-24-0263

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 kontraktmøtet.

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-sakkyndiges 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 eiendomsmegler 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

Eiendomsmegler 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 eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf.

eiendomsmeglingsforskriften § 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/personvernerklæring>

Megler

AVDELING

Sagene & Bjølsen Eiendomsmegling AS
EIE Ullevål & Sagene
Org. nr: 989734598
Maridalsveien 154 A
0461 Oslo
Tlf: 22 02 11 60

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler | Salgsleder | Partner Jacob Santiago Salvesen

SAKSBEHANDLERE

Jacob Santiago Salvesen
EIE Ullevål & Sagene
Eiendomsmegler | Salgsleder | Partner
Mob: 45 51 23 55 / E-post: jsa@eie.no

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?







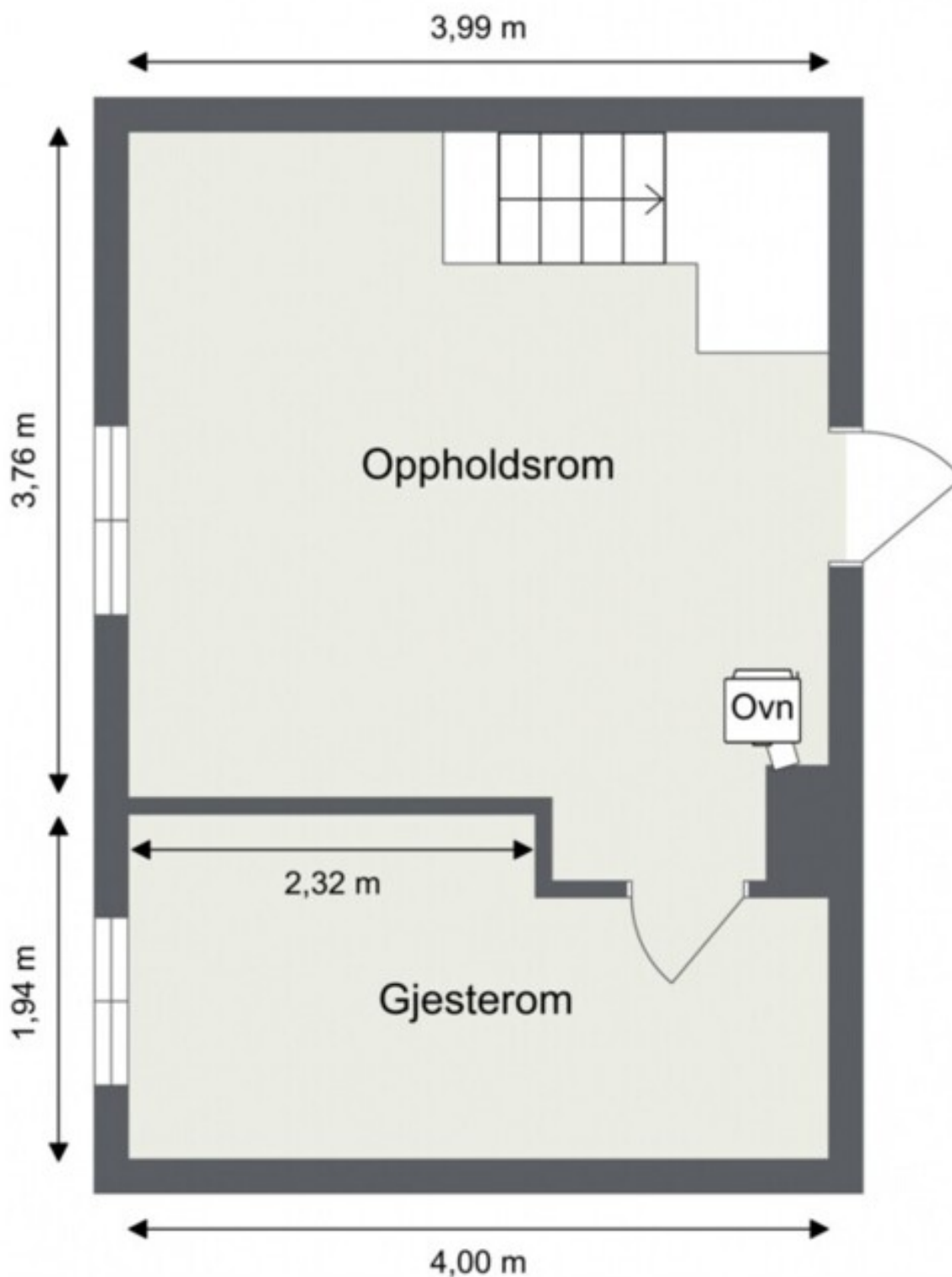
Stavangergata 43

1. etasje



Stavangergata 43

Kjeller













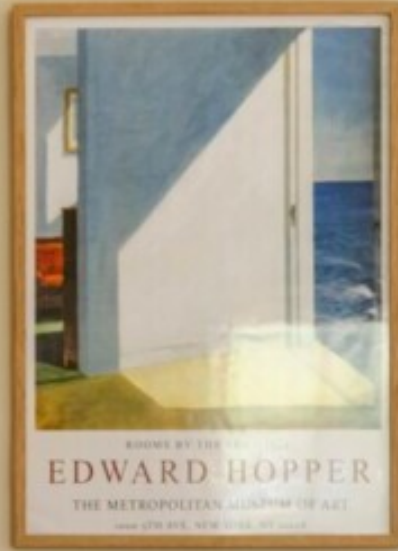


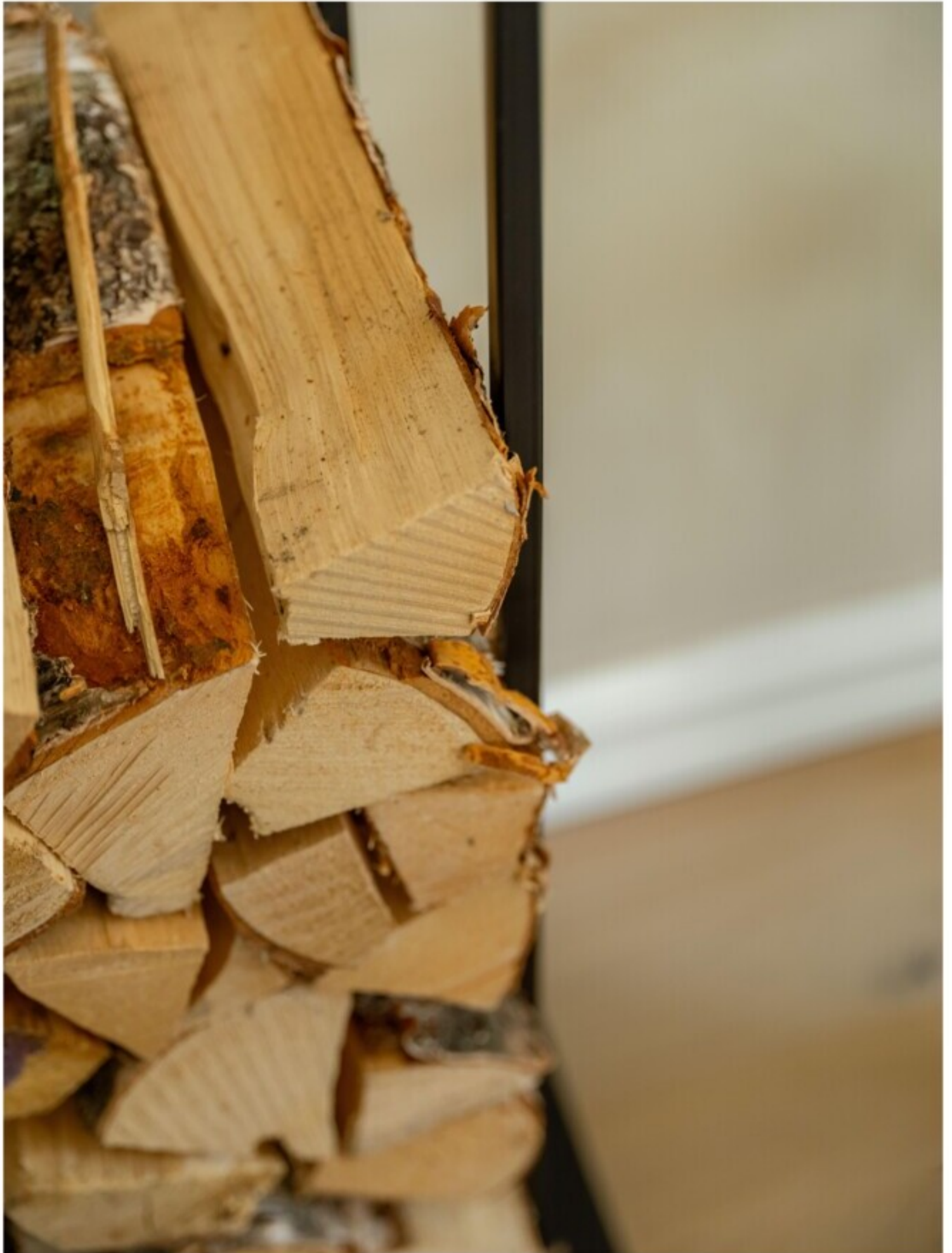


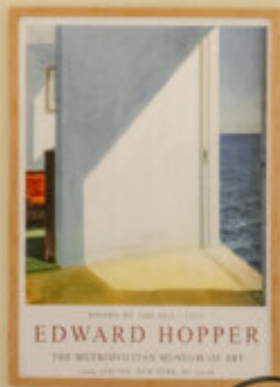
























Jim Hainmann

POP ART

Klaus Honnef





















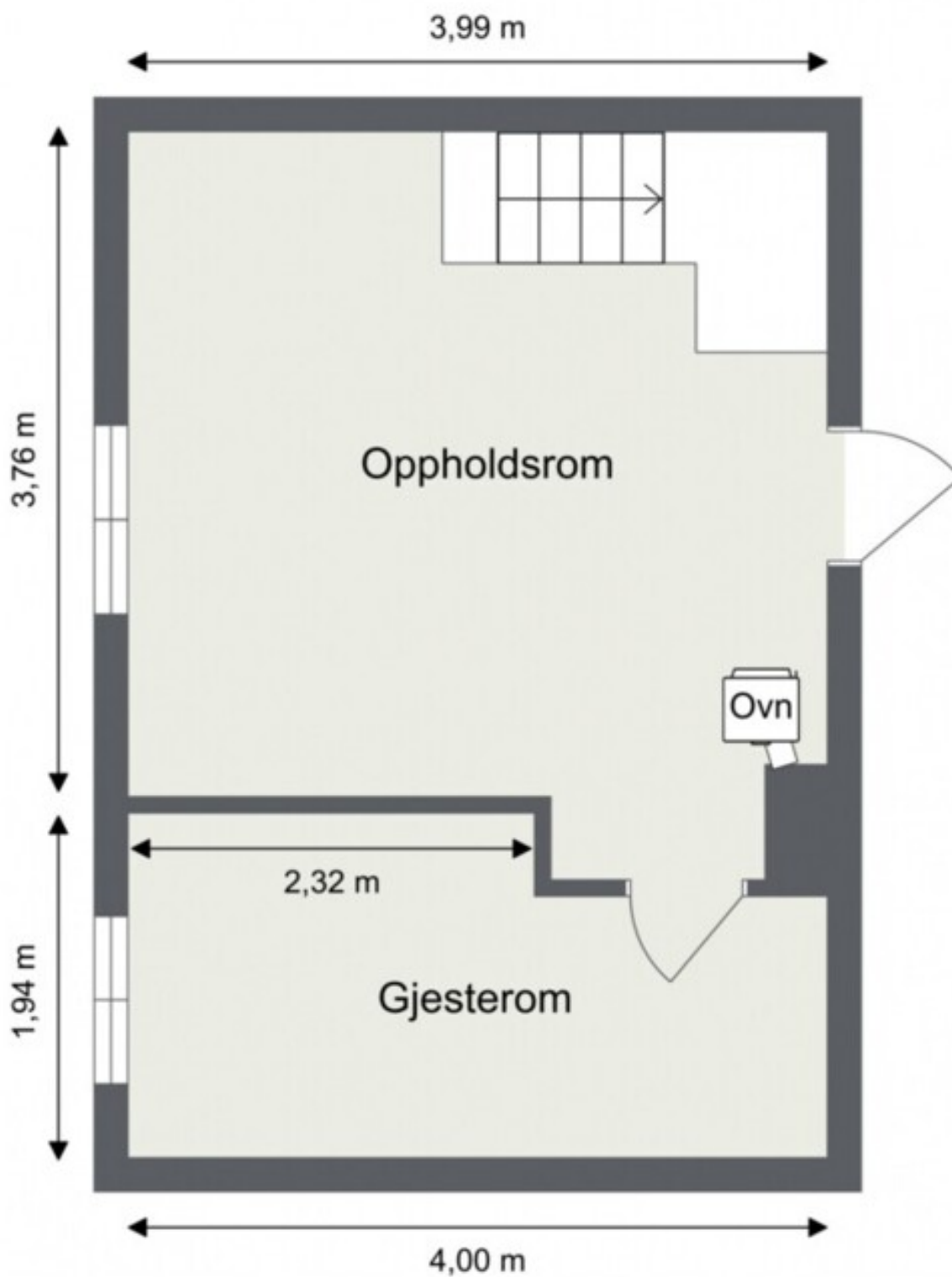






Stavangergata 43

Kjeller





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





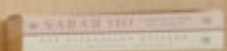
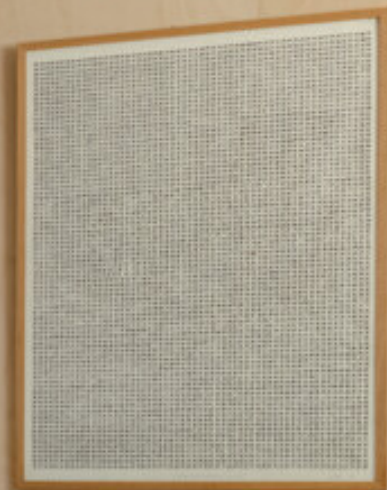
















EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

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





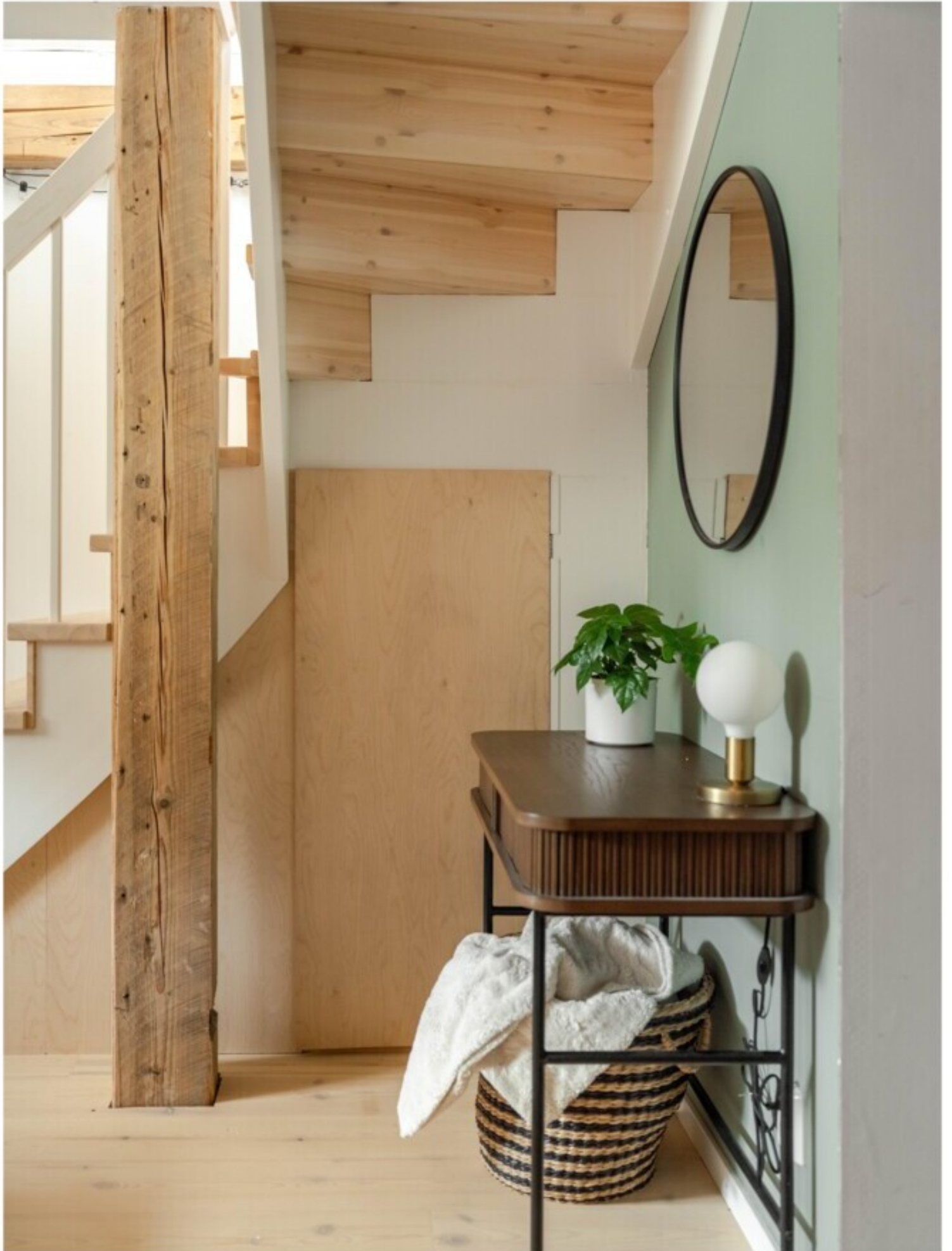






















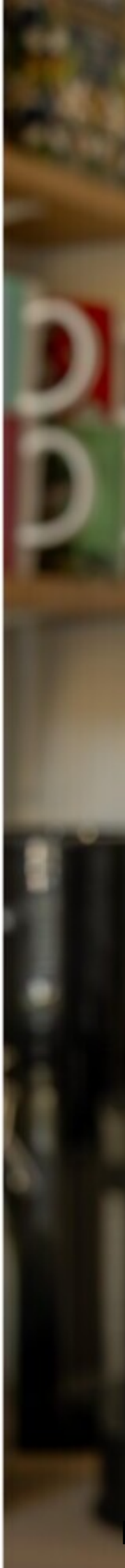






























































INFORMASJON & DOKUMENTER



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sagene & Bjølsen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	15240263
Adresse	Stavangergata 43		
Postnr.	0467	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?	2015	Hvor lenge har du bodd i boligen?	8 år 10 mnd 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?	Usikker	Polise/avtalensr	
Selger 1 Fornavn	Fredrik Raaholt	Etternavn	Strømme
Selger 2 Fornavn	Ingvild	Etternavn	Jakobsen

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 soppkader?

Nei Ja Kommentar Sprekker i fliser i våtsonen på bad grunnet manglende akryl, som dermed skapte fuktskader. Dette ble rettet opp i 2021 med full oppussing av badet inkludert nye varmekabler og nytt membran.

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 Prima Bygg AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nye varmekabler, nytt membran og nye fliser i desember 2021

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Firmanavn Prima Bygg AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: I forbindelse med oppussing av badet, se punkt ovenfor

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar Ferdigattest foreligger

2.3 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 TT Teknisk AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Alle soilrør ble fornyet i løpet av 2022 i regi av borettslaget

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 Noe skjevheter grunnet gammelt bygg, men ikke noe merkbart. Noen sprekker i maling i tak enkelte steder.

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

Nei Ja Kommentar Noe antydning til råte i vindu i dusjsonen

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

12. 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:

13. 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 14.

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:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Eltilsyn februar 2019

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

Nei Ja Kommentar

16. 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

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei Ja

17.1 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

18. 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

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

Nei Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar Bygget ut kjeller i 2018, endret fra råkjeller til boareal

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar Ferdigattest foreligger

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar I regi av borettslaget høsten 2022

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Kommentar

28. 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

29. 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.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, 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

Forsikringselskapet 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

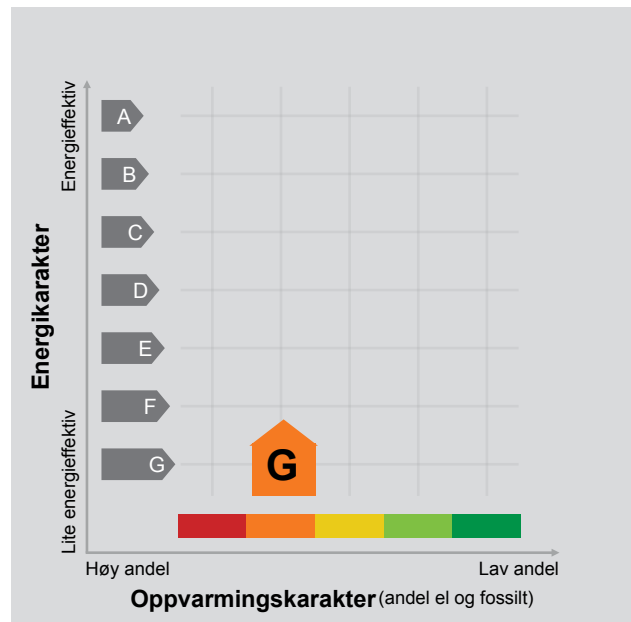
Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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

ENERGIATTEST

Adresse	Stavangergata 43
Postnummer	0467
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	222
Bruksnummer	181
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80548427
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2024-36725
Dato	09.10.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innnetemperaturen
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Følg med på energibruken i boligen
- Montere automatikk på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1920
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolereres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 23: Tetting av luftlekkasjer

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

Tilstandsrapport

- 🏠 Andelsleilighet i boligård
- 📍 Stavangergata 43, 0467 OSLO
- 📖 OSLO kommune
- # gnr. 222, bnr. 181
- # Andelsnummer

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 15.03.2024

Rapportdato: 14.10.2024

Oppdragsnr.: 18333-1430

Referansenummer: SA2115

Autorisert foretak: AB Taksering & Eiendom AS



AB TAKSERING
& EIENDOM AS



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no

934 37 861



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. 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.

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, aneks, 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet over to plan (1.etg. og kjeller) i klassisk boligård fra 1925. Sentralt beliggende på Bjølsen i veletablert område bestående av både gammel og nyere bebyggelse og noe næringslokaler. Voldsløkka er like over gaten. Det er nærbutikker, kafeer, restauranter, offentlig kommunikasjon i flere retninger og diverse andre servicetilbud i nærmiljøet. Akerselva er få minutters gange unna. Stort grøntområde på Voldsløkka.

Leiligheten fremstår som lys og trivelig. Det er en hjørneleilighet med lys inn fra to sider i 1.etg. I kjeller er det lys inn fra én side.

Adkomst til felles trappegang inn fra fortau foran bygningen. Det er ikke heis i bygningen.

Utsikt til området rundt med gårdsrom, bebyggelse, gate og uteområder.

Det disponeres 1 bod ca. 5m² gulvareal (skråtak i boden) på loft og 1 bod ca. 3,4m² i kjeller (ved siden av egen kjeller).

Felleskostnader: Ikke oppgitt til takstmann.

Opparbeidet gårdsrom med gressplen, asfaltert gangvei, beplantning, sittegruppe, gjerde m.m.

Parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

Borettslag, opplysninger: Ikke oppgitt til takstmann.

Norges Eiendommer opplyser:
Kirkesogn: Sagene og Iladalen
Grunnkrets: Bjølsen rode 2
Valgkrets: Sagene samfunnshus
Skolekrets: Bjølsen

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten.

Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget. En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

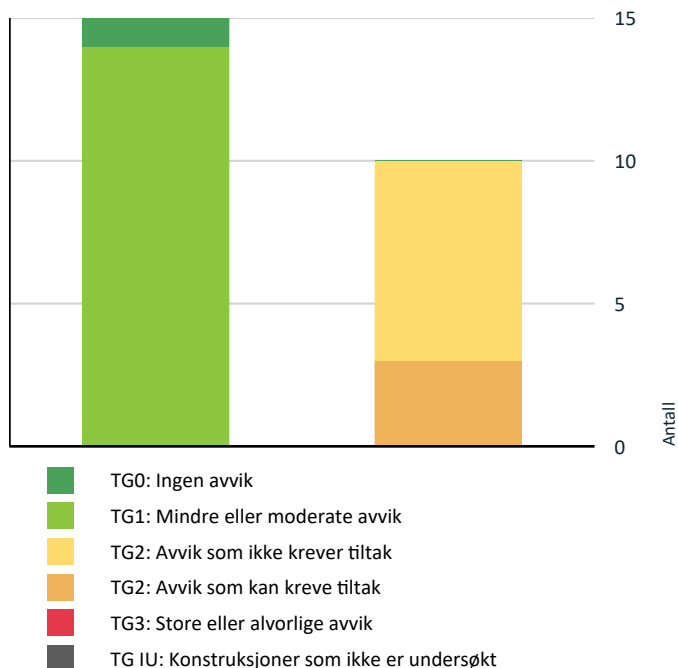
Andelsleilighet i boligård

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

MERK: Rommene i kjeller er angitt som "Gjest" og "Oppholdsrom" på arkitekttegning.

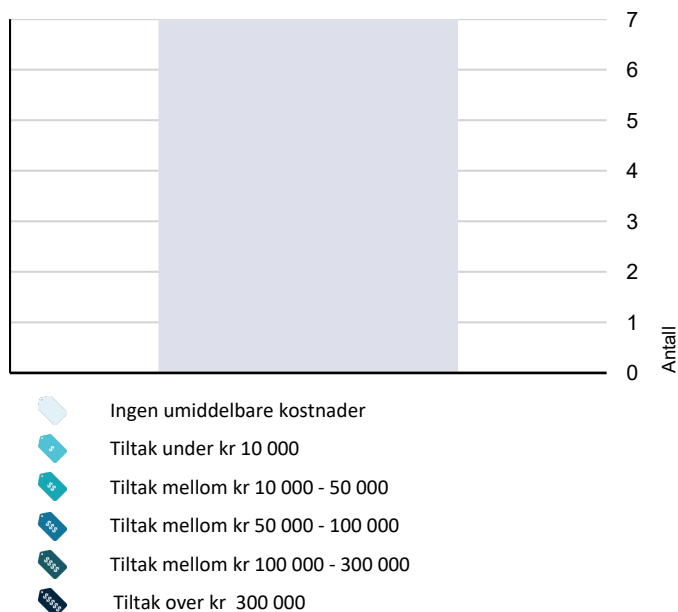
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i

kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600:2018.

MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet i boligård

Tilstandsgrad	Avvik	Link
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Badetrom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Badetrom > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I BOLIGGÅRD

Byggeår

1925

Kommentar

Iflg. Kartverket

Standard

Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Næringsgruppe: Bolig

Godkjent dato: -

Igangsatt dato: 01.05.1924

Tatt i bruk dato: 01.10.1925

Kilde: Kartverket

Ferdigattest: Datert 04.04.2018. Tiltaksart: Bruksendring. ".....søknad om ferdigattest for bruksendring av kjeller og fasadeendringer, mottatt 26.03.2018".

Vedlikehold

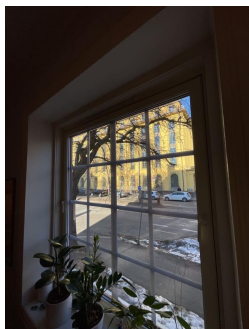
Boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er ikke kjent for takstmann. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører.

UTVENDIG

TE 1 Vinduer

Isolérglass i treramme datert 2018.

Årstall: 2018



Vindu



Datostempling



Vinduet ved trappen kan kun delvis åpnes pga. rekkverk.

TE 1 Vinduer kjeller

Isolérglass i treramme fra utbyggingsperioden.

Tilstandsrapport



Luftespalte



Høyde over gulv på innerste rom i kjeller.

TG1 Dører

Brann- og lydsertifisert inngangsdør med to låser.
Normale slitasjemerker. Døren fungerte fint.



Typesertifisering



Fra fellesgang.



Låskasse. Noe slitasjemerker.

TG1 Kjellerdør

Brann- og lydsertifisert kjellerdør. Ståldør.
Fra utbyggingsperioden.

Tilstandsrapport



Kjellerdør. Typespesifisering.



Kjellerdør. Fra innsiden.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater består av:

- Parkett
- Fliser
- Tregulv

Veggflater består av:

- Malt mur
- Fliser på badrom

Himlinger består av:

- Malt pusshimling
- Malte plater
- Originale trebjelker

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekker i original pusshimling 1.etg. av varierende grad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig men vær klar over avviket. Slik sprekkdannelse skyldes som oftest bevegelse i bygningen. På sikt anbefales det å legge armeringsduk på pusshimlingen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille 1.etg.

Originalt trebjelkelag som etasjeskillere.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:

Størst avvik: 6 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:

Størst avvik: 11 mm

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: GANG

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:

Størst avvik: 5 mm på 2m avstand

Tilstandsrapport

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 5 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.



Krysslaser

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: ROMMENE I KJELLER

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:

Størst avvik: 5 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:

Størst avvik: 8 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.



Krysslaser

TG 2 Radon

Eier opplyser at det ble målt radon i bygningen og at tiltak ble utført.

Dokumentasjon for radonmålingen fra 2022 er fremvist dvs. før installasjon av radonsug.

Det ble installert radonsug i fellesareal i kjelleren for hele blokken i 2023 av Radonmannen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det ble målt 110 Bq/m³ 18.02.2022 i 1.etasje og 66 Bq/m³ i kjeller (annet oppholdsrom). Tiltaksgrense på 100 Bq/m³.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales ny radonmåling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG1 Pipe og ildsted

Pipeløp oppe er synlig fra 3 sider.

Pipeløp nede er synlig fra 2 sider.

Krav til synlige sider avhenger av type pipeløp.

Det er ukjent for takstmann om det er gjort piperehabilitering i regi av borettslaget.

Det er vanskelig å vurdere forskriftskrav for ildstedet og pipeløp pga. konstruksjonens form og innkassing/skjulte konstruksjoner.

Det anbefales på generelt grunnlag en kontroll av pipeløp og ildsted utført av Brann- og Redningsetaten i Oslo kommune mht. sikkerhet dersom det ikke er gjort nylig.

Brann- og Redningsetaten utførte tilsyn i boligen. "Vi gjennomførte tilsyn hos deg den 12.09.2024. Under tilsynet avdekket vi ingen avvik på fyringsanlegget." De skriver: Anmerkninger: Anmerkninger er forhold som tilsynsetaten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik. Du trenger ikke å gi oss tilbakemelding på anmerkninger.

Skorsteinsløp 413336, 2: 1. Mørtel og stein rundt feieluken til stålpipen bør fjernes. "

Takstmann gir Pipe og ildsted TG1 på bakgrunn av tilsynet.



Ildsted oppe.



Pipeløp oppe.



Bakside pipeløp oppe.



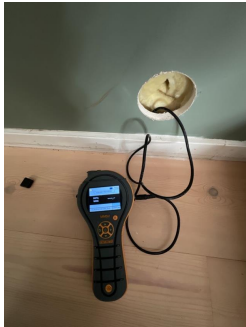
Ildsted nede.

TG1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt nederst på vegg til venstre for nederste trappetrinn uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Hulltaking og fuktsøk med piggelektrode.

TE 2 Innvendige trapper

Heltre trapp mellom 1.etg. og kjeller.
Tette trinn. Rekkverk i treverk med spiler og håndløper.
Fra utbyggingsperioden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det e

Konsekvens/tiltak

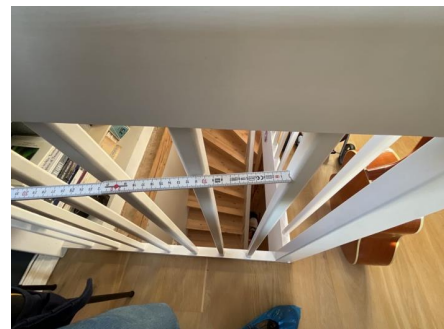
- Tiltak:

Vær klar over

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rekkverkshøyde



Bredde i rekkverk.



TE 2 Innvendige dører

Tredører.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørblad subber mot terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justere dører der dørblad subber mot terskel/karm.



VÅTROM

1.ETASJE > BADEROM

Generell

Baderommet ble oppusset i 2016 i regi av dagens eier.

I 2021 ble det lagt ny membran, varmekabler og fliser på gulv og vegg.

Det kan fremvises dokumentasjon fra utførende firmaer for generelle arbeider, membran, elektro og rør.

Årstall: 2016



Tilstandsrapport

1.ETASJE > BADEROM

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Malte plater i himling. Himling er fra 2016.

Vindu på baderommet er fuktutsatt.

Årstall: 2021

Vurdering av avvik:

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

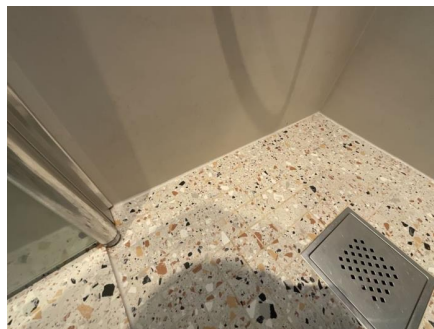
Konsekvens/tiltak

- Uegne materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vinduet bør males i en mer fuktbestandig maling som tåler fuktbelastningen fra rommet/dusjområdet.



Flater



Flater



Himling

1.ETASJE > BADEROM

Overflater Gulv

Flislagt gulv. Fall rundt sluk på rom: BADEROM

Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort i rommet:

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 27 mm, tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Det er lokalt fall til sluk i dusjsonen målt på flere tilfeldig valgte steder.

Det er lokalt fall på gulv ved dørterskel i retning sluk målt på tre tilfeldig valgte steder.

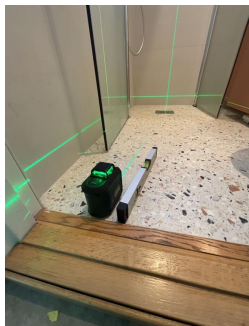
Det er lokalt fall på gulvet for øvrig målt på noen tilfeldig valgte steder.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater.

Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Årstall: 2021

Tilstandsrapport



Krysslaser



Fall ved dørterskel.



Fall på gulv.



Fall til sluk.

1. ETASJE > BADEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med uttagbar vannlås for rengjøring og inspeksjon.

Type membranløsning kunne ikke konstateres visuelt.

Utførende skriver "membrantekking av våtrom inkl. oppkanter" som indikerer dukmembran på gulv.

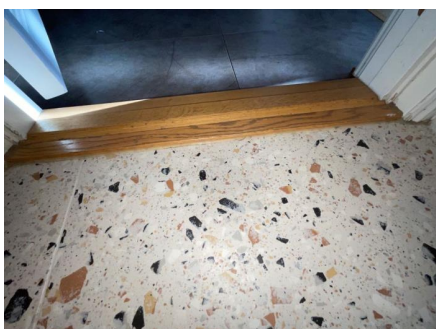
Det gjøres oppmerksom på at Protimeter fuktapparat gjorde utslag langs sokkel i dusj mot yttervegg. Forholdet ansees som ikke skadelig forutsatt korrekt utførte membranarbeider.

Levetidsbetraktning:

Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2016



Dørterskel



Plastsluk med vannlås.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BADEROM

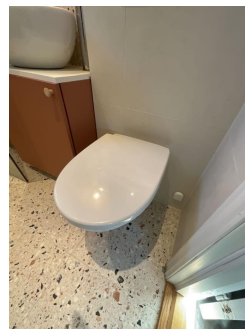
TE1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert wc. Servant på benkeplate med blandeblender. Dusjhjørne med glassdører.

Årstall: 2016



Servantskap



Veggmontert wc.



Drensspalte i vegg.

1.ETASJE > BADEROM

TE2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon. Avtrekksventil i himling. Luftespalte i vindu.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Avtrekksventilen i himling er noe løs.
Ikke luftespalte under dørbladet.

Ingen merkbart avtrekkseffekt fra avtrekksventilen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre avvikene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Avtrekkshentilen er noe løs.



Luftespalte i vinduet.



Bruksslitasje. Vinduet er utsatt for fuktighet.

1. ETASJE > BADEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på vegg i gang mot baderommet (til høyre for baderomsdøren) uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2016

Tilstandsrapport



Protimeter fuktapparat gjorde noe utslag her.



Protimeter fuktapparat gjorde utslag her.



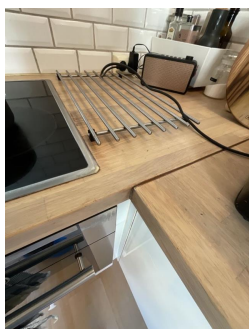
Hulltaking og fuktsøk med Protimeter piggelektrode ga ingen unormale utslag.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TE 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av glatte fronter, heltre benkeplater, stor kum med blandebatteri, integrert koketopp og stekeovn, fliser over benk, oppvaskmaskin og opplegg til vaskemaskin under benk.



1.ETASJE > KJØKKEN

TE 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

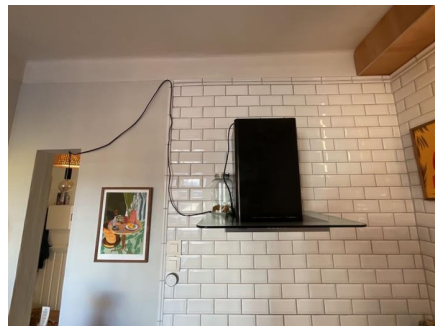
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

Vær klar over at avtrekksluften fra kullfiltervifte ikke blir ført til yttervegg eller annen avtrekkskanal men tilbake til rommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Stoppekran: I fordelerskapet på badetrom. Tilknyttet badetrommet.

Det foreligger dokumentasjon fra VVS Spesialisten AS. "Montering av vanntilførsel og avløp til bad": Dateret 23.01.2016.

Levetidsbetraktninger:

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stoppekran til kjøkken ble ikke lokalisert.

Det mangler røranvisning inni fordelerskapet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær klar over avvikene.

Tilstandsrapport



Rørpropplegg i underskap på kjøkken.



Opplegg til vaskemaskin. Lekkasjestopper.

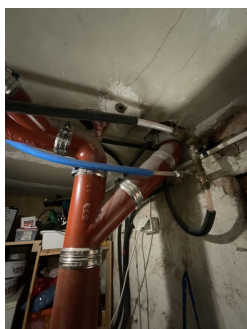


Fordelerskap, bak bilde på vegg.

Avløpsrør

Nyere støpejernsrør er synlig i egen bod i kjeller.

Utskiftet i regi av borettslaget.



Avløpsrør og vannrør i egen bod i kjeller.

Ventilasjon

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i boligen.

Luftespalter i vinduer.

Kullfiltervifte på kjøkken. Avtrekksluften føres tilbake til rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er ikke lufteluker i yttervegger.

Kondens på innside av vinduglass i kjeller indikerer begrenset ventilasjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Dersom mulig og tillatt anbefales det å etablere ventilasjon.

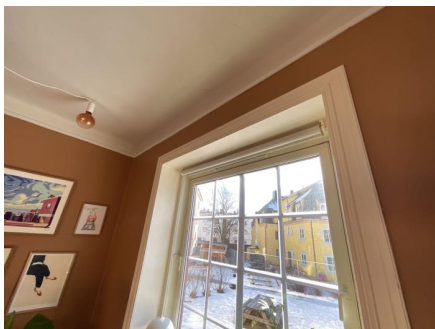
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Luftespalte



Luftespalte



Luftespalte



Kondens på innside av vindusglass i kjeller.

Oppvarming

Varmekabler på bad, gang og hele kjeller.
Ildsteder.



Termostatbryter



Termostatbryter

Varmtvannstank

Bereder er plassert i egen bod i kjeller.
Effekt: 2kW

Det er ikke sluk eller lekkasjestopper i rommet.

Årstill: 1995

Tilstandsrapport

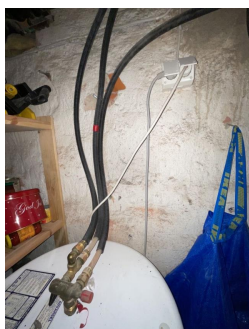
Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Alarm- og signalanlegg

Dørcalling.
Internett.

Felles brannvarslingsanlegg: Nei

Lekkasjestopper: Ved vaskemaskin på kjøkken.

Komfyrvakt: Nei, anbefales.

Sprinkleranlegg: Nei
Innbruddsalarm: Nei

Generell info: Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Kilde: <https://www.dsb.no>

Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestopper.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Det kan fremvises en Tilsynsrapport fra Hafslund Nett AS datert 22.10.2018.

Det ble også foretatt kontroll av nytt elektrisk i kjeller, utført av Kodar Elektro og Vvs AS i 2018.

Automatsikringer.

El.skap uten forbruksmåler.

Inntaksledning/stigeledning, alder: ukjent

Hovedsikring: 2x35 Amp iflg. kursanvisningen

Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

Kursoversikt i el.skap: Ja

El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.

Eier opplyser at det elektriske anlegget fungerer fint.

Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

Elvia utførte kontroll av det elektriske anlegget 16.10.2018. Sak avsluttet. Dokumentdato 15.02.2019. Elektrisk anlegg er endret noe etter el-kontroll i 2018.

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.

Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ja Samsvarserklæring fra Kodar Elektro & VVS AS er datert 25.05.2018.

Det er fremvist faktura for elektroarbeider utført av JS Service i 2016, 2017 og 2018.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Ukjent

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Ukjent

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

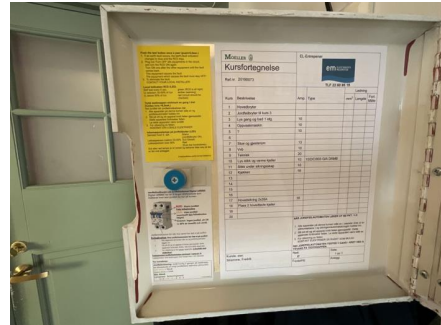
Ukjent

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

Nei

Generell kommentar

Det anbefales å få utført en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer og kostnad må vurderes av elektriker/el-takstmann.



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 forenklete 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.

Brannvarsler/røykvarsler i begge etasjer.
Brannslukningsapparat.

Forskrift om brannforebygging stilles det følgende krav til utstyr: Eier av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- A) Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
- C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking)
- D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking)

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på røykvarslere?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ukjent

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Ekstern bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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

Andelsleilighet i boligård

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	55			55	
Kjeller	23			23	
Kjellerbod		3		3	
Loftsbod		2		2	
SUM	78	5			
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré/gang, Baderom, Kjøkken, Stue med trapp til kjeller, Soverom med hems		
Kjeller	Gjest, Oppholdsrom		
Kjellerbod		Kjellerbod	
Loftsbod		Loftsbod	

Kommentar

Kjellerbod ca. 3,4m² (BRA-e) er avrundet ned til nærmeste hele tall 3m² (BRA-e).

Loftsbod er ca. 2m² (BRA-e) og er oppgitt som et omtrentlig tall fordi det er umulig å måle nøyaktig med håndholdt lasermåler.

----- MERK: -----

Takhøyden under hems på soverom 1.etg. er under 1,90m som er krav til måleverdighet. Takstmann har skjønnsmessig vurdert forholdet på stedet og medregnet arealet under hems til tross for at takhøyden er under 1,90m. Dette gjøres det oppmerksom på.

Dersom hems fjernes vil det være tilfredstillende takhøyde mht. måleverdighet og gjeldende måleregler.

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler dersom annet ikke er opplyst.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

MERK:

Romnavn for kjeller i denne tilstandsrapporten er hentet fra byggemeldte arkitekttegninger.

Rommene i kjeller benyttes begge til soverom. Rommene er angitt som "Oppholdsrom" og "Gjesterom" på ark.tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: MERK: Rommene i kjeller er angitt som "Gjest" og "Oppholdsrom" på arkitekttegning.

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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: GENERELL INFORMASJON:

Takhøyde målt til 2,76m i stue 1.etg.

Takhøyde målt til 2,29m oppunder himlingsplater og ca. 2,19m oppunder originale trebjelker.

Det er rømning fra kjeller til felles kjeller og opp intern trapp i leiligheten.

Eier opplyser: Det er kun i gjesterom det er installert rømningsvindu, i oppholdsrom er det ikke installert rømningsvindu fordi det har to godkjente rømningsveier opp trappen og ut av døra.

Rømningsvindu på gjesterom: Lysåpning: Bredde: 111cm, høyde: 61cm.

TEK17

"§ 11-13. Preaksepterte ytelser. 6. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter, jf. figur 5. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning."

"§ 11-13. Preaksepterte ytelser. 7. Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning."

AVVIK

Takhøyde:

a) Rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,4 m.

b) Rom som ikke er for varig opphold skal ha høyde minimum 2,2 m.

c) Fritidsbolig med én boenhet skal ha høyde minimum 2,2 m.

d) Deler av et rom kan ha lavere høyde der dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon.

AVVIK

Dagslysflate:

Rommens dagslysflater i kjelleren utgjør mindre enn minimum 10 % av bruksarealet.

AVVIK

Vinduer i kjeller tilfredstiller ikke krav til rømning.

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)
Andelsleilighet i boligård	78	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.3.2024	Anders Jørgen Bryhn Eier	Takstingeniør Ga opplysninger og viste leiligheten.

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	222	181		0	696.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Stavangergata 43

Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Bjølsen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Info kommer.		Info kommer.	Info kommer.

Innskudd, pålydende mm

Kommentar

Opplysninger er ikke kjent for takstmann. Info kommer.

Årsregnskap

Regnskapsår	2022	Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+ 0
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	0

Kommentar

Ikke tilgjengelig

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Innkjøring fra offentlig gate. Adkomst til felles trappeoppgang fra fortau.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

S-2255

Vedtatt: 28.07.1977

Formål: Bolig m.tilh. anlegg

V160753

Vedtatt: 16.07.1953

Formål: Fortau, Måle- og avstandslinje, Offentlig kjørebane/veigrunn

201719253

Formål: Pågående plansak

Om tomten

Tilnærmet flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Kunde

Fredrik Raaholt Strømme og Ingvild Jakobsen

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1955

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Felles polise for borettslaget

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Opplysninger er gitt av eier enten på befaring og/eller pr. email	Ingen		Nei
Eiendomsverdi.no		Matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Ingen		Nei
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ingen		Nei
Forretningsfører		Felleskostnader, forsikring, andel formue, andel gjeld, generell informasjon.	Ingen		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

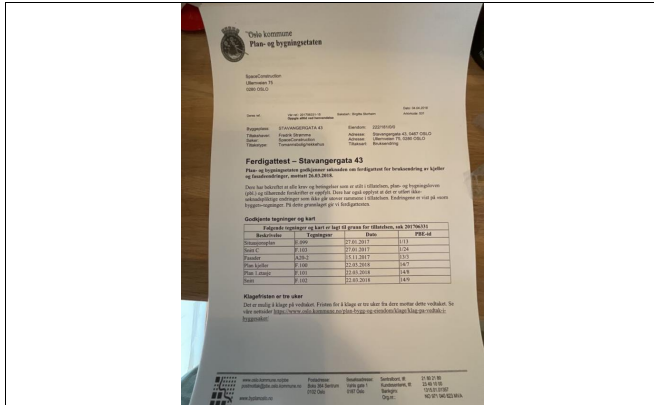
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SA2115>

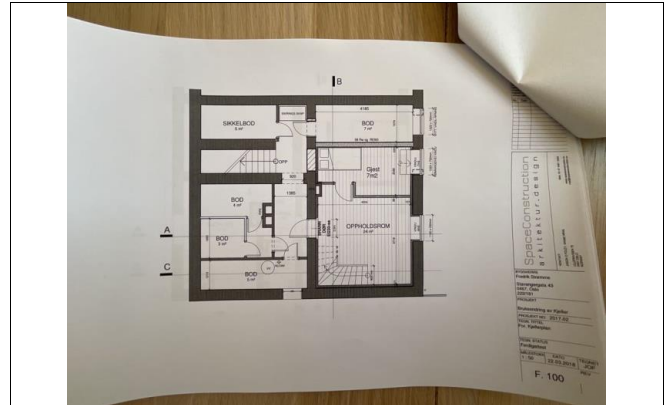
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

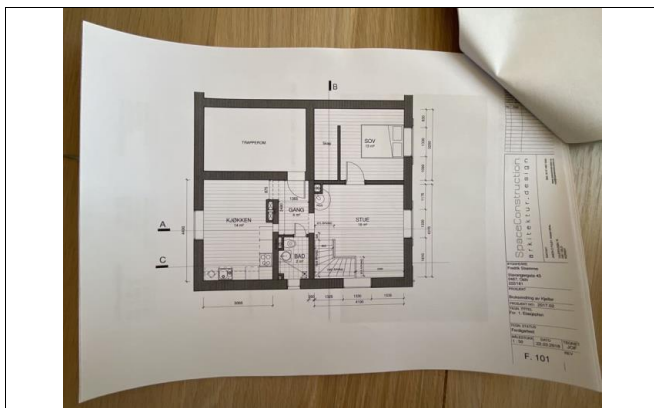
Andre bilder



Ferdiggatstet



Ark.tegning datert 22.03.2018



Ark.tegning datert 22.03.2018

VEDTEKTER FOR BJØLSEN BORETTSLAG

etter lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn Bjølsen Borettslag. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (*boret*). Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 102 boliger, med andeler pålydende *NOK 100,-* pr rom på stiftelsestidspunktet, kjøkken regnet som rom. Det er tilknyttet en andel til hvert rom i den bolig andelen gir bruksrett til. Hver andelseier kan bare ha bruksrett til en bolig, og kun fysiske personer kan være andelseiere. I tillegg eier borettslaget en bolig.

Ved utvidelse av leiligheter mot vertikalt tilstøtende areal i loft eller kjeller utstedes ikke nye andeler for de rom som tillegges leiligheten ved utbyggingen.

Flere personer kan eie andeler knyttet til en bolig sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Bod

Alle leiligheter skal ha en kaldbod på loftet og en i kjelleren. Kjellerboden er en sportsbod og skal være på minimum 5 kvm (areal med takhøyde over 1.50m). Loftsboden er en klesbod, og skal være på minimum 3 kvm (areal med takhøyde over 1.50m). De andelseierne som har bygget ut på loft og som har innlemmet sin klesbod i leilighetsarealet, har ikke krav på klesbod i fellesareal på loft. De andelseierne som har bygget ut i kjeller og som har innlemmet sin sportsbod i leilighetsarealet, har ikke krav på sportsbod i fellesareal i kjeller.

Det skal ikke gis eksklusiv bruksrett til boder da disse tilhører fellesareal.

2.3 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen¹.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Andelseier har enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier. En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Det må søkes på nytt for hver gang bruken overlates til en annen.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

¹ Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillelse kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for betaling av fellesutgifter og bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i. Andelseier er forpliktet til å gi den han overlater bruken til all informasjon om husordensregler og vedtekter som gjelder i laget.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styrets fastsatte ordensregler skal følges.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen². Skulle det oppstå sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen kan godkjenningen trekkes tilbake.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. burettslagslova §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

² Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødige ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Alle fasadeendringer – inkludert forstørring av vinduer eller innsetting av helt nye vinduer i takkonstruksjonen, må alltid godkjennes i generalforsamling. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Krav i saksgangen ved fasadeendring

- Godkjenning hos Buantikvaren og Plan- og bygningsetaten
- Igangsettingstillatelse
- Kontraksinngåelse med styret
- Arbeidet må utføres iht. Gjeldende lover og forskrifter og iht. Borettslagets Retningslinjer for større oppussing, ombygging og fasadeendring

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og burettslagslova krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

For å sikre økonomisk ansvarsforhold i etterkant av fasadeendringer, samt sikre at fasadeendringer ikke kan settes i verk mange år etter at generalforsamlingen ga sitt samtykke, må man også følge noen generelle prinsipper for løfts- og kjellerutbygging, herunder vedtektenes punkt 8.3 (ansvar for mangler ved det utbygde areal) og 8.8 (vedtakets gyldighet).

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon-inndriving-fordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et kontobeløp fastsatt av styret. Endring av kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov³.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

5.3 Eiendomsskatt

Eiendomsskatt som skrives ut til laget som helhet skal dekkes av de andelene som er skattepliktige, hver andelseier dekker kostnadene som sin andel utløser. Fordelingen gjøres etter informasjon oppgitt fra Skatteetaten eller Oslo kommune. I det tilfellet hvor det ikke er mulig å spore skattene tilbake til enkelte andeler skal alle andelseiere betale etter ordinær fordelingsnøkkel.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter burettslagslova §§ 5-22 og 5-23.

³ Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

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

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av burettslagslova eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer og to varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet bestemmes av generalforsamlingen. Varamedlemmer tjenestegjør et år om gangen. Styrets leder velges særskilt.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling. Styret fastsetter ordensregler for borettslaget.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Oppussing/ombygging

7.1 Prinsipper

Ved større oppussingsprosjekter og ombygging plikter andelseier å følge Retningslinjer for oppussing, ombygging og fasadeendring i Bjølsen borettslag, vedtatt av generalforsamling 28.05.24, se vedlagt.

7.2 Oppussing

Større oppussingsprosjekter, ombygging og utbygging skal skriftlig varsles til styret før arbeidet kan igangsettes. Etter styrets tilbakemelding skal det varsles skriftlig til samtlige beboere i oppgangen, samt til tilstøtende leiligheter i naboopp ganger.

7.3 Våtrom

Ved bygging av bad/våtrom gjøres andelseierne oppmerksom på at bad og våtrom krever særlig aktsomhet ved planlegging og utførelse, ellers vil det oppstå fuktskader etter en tid. Arbeidets utførelse skal være etter våtromsnormen, skader som skyldes feilaktig utførelse dekkes ikke av forsikringen og må dekkes av utbygger eller hans rettsetterfølger som andelseier.

7.4 Sammenslåing av leiligheter

Leiligheter i alle etasjer kan slås sammen horisontalt eller vertikalt. Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å avgjøre søknader om sammenslåing. Ved avgjørelsen skal styret hensynta at sammenslåing ikke blokkerer for muligheten for utbygging av velegnede arealer på kjeller eller på loft.

Ved sammenslåing av leiligheter gjelder følgende:

- a) Når to leiligheter slås sammen opphører leilighetsnummeret på den ene leiligheten. Som en konsekvens av dette er det ikke mulig å oppløse en sammenslåing på et senere tidspunkt.
- b) Ansvar for forpliktelser som for eksempel trappevask dobles på sammenslåtte leiligheter.
- c) En av dørene fra oppgangen inn til leiligheten skal stenges, men døren kan ikke fjernes av hensyn til helhetsinntrykket i oppgangen.
- d) Det svares full husleie for de sammenslåtte leilighetene.
- e) Ved sammenslåing må bygningsmessige inngrep skje i overensstemmelse med plan-og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Likeså må borettslagets bygningstekniske konstruksjon hensyntas.

7.5 Ildsted

Dersom man ønsker å bytte eller flytte ildsted i leiligheten, skal styret varsles. Arbeidet skal gjøres av fagfolk i henhold til gjeldende regler, og kontrollerklæring for installasjon av ildsted skal oversendes styret etter utført arbeid.

7.6 Særlig om brannsikringsarbeider

Øvrige beboere i oppgangen har ikke anledning til å reservere seg mot arbeider med brannsikring. Ved brannsikringsarbeider inne i leiligheter skal utbygger følge de retningslinjer som borettslaget har fastsatt for varsling og utførelse av arbeider.

8 Utbygging av kjeller og loft

8.1 Prinsipper

Laget har i generalforsamling 22.03.00 og 22.05.01 fattet prinsippvedtak om at bruksrett til fellesarealer i kjeller og på loft skal kunne tillegges tilstøtende leiligheter som boligareal, forutsatt at andelseieren søker om det og at vilkårene for utbygning for øvrig er til stede.

Laget har i generalforsamling 25.04.02 vedtatt prinsipp tegninger for utbygninger og retningslinjer for saksbehandling og bygningsmessige rammer.

Ved utbyggingssaker skal generelle krav i vedtektenes kapittel 7 også følges.

Alle utbyggingssaker som gjelder kjeller og loftsutbygginger skal behandles av generalforsamlingen.

8.2 Utbyggingsareale - bodløsning

Overdragelse av areal på kjeller og loft for sammenføring med en andelseiers leilighet kan kun foretas til den vertikalt tilstøtende andelsleilighet, så fremt dette lar seg gjøre i henhold til borettslagets retningslinjer for utbygning av disse arealene. For øvrig skal de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter etterfølges.

Forutsetningen for at styret skal godkjenne utbygningssøknaden er at de andelseierne som disponerer boder i de direkte berørte arealer har fått seg forelagt den av utbygger foreslåtte bodløsning til uttalelse. Bodløsningen skal for øvrig være basert på retningslinjer for utbygging.

Det gis bare tilsagn til utbygning av maksimalt det arealet som ligger over/under egenleilighet. I de tilfeller hvor det av naturlige grunner er mest praktisk å begrense dette arealet, har styret myndighet til å gjøre dette.

Borettslaget skal tilstrebe å ha tilstrekkelig med sykkel- og barnevognparkeringer. Endringer i fellesareal og eventuell påvirkning på sykkel- og barnevognparkeringer skal redegjøres for i byggesøknaden til styret. Utbygger skal opprettholde parkeringsplasser for sykler og barnevogner, men skal ikke kreves å øke antall plasser.

8.3 Ansvar for mangler ved det utbygde areal

I den utstrekning det avdekkes feil/mangler ved utførelsen av en lofts/kjellerutbygning, herunder unnlattelse av å utbedre eksisterende bygningsdeler slik at de egner seg for innredning til beboelse, hefter den som til enhver tid eier den aktuelle andelen for utbedringsansvaret. Følgeskader på bygningsdeler forårsaket av eventuelle feil eller mangler utbedres av borettslaget, dersom følgeskaden avdekkes mer enn fem år etter at ferdigattest er utstedt. Fem år etter at ferdigattest foreligger plikter utbygger eller hans rettsetterfølger å fremlegge tilfredsstillende dokumentasjon for at arealet er fritt for mugg, sopp, råte, skadedyr og kondens og andre fuktskader. Er slik dokumentasjon ikke fremlagt er utbygger eller dennes rettsetterfølger fullt ut ansvarlig for de skader eventuelle feil eller mangler ved det utbygde areal måtte forårsake.

Den del av lofts- og kjellerutbygningen som berører fellesarealer borettslaget har

vedlikeholdsansvaret for skal overleveres borettslaget når ferdigattest foreligger. Når borettslaget har godkjent denne del av bygningen overtar borettslaget den alminnelige vedlikeholdsplikt.

8.4 Bunnledninger i kjellerareal

Gårdens bunnledninger går gjennom kjellerareal. Dersom det på et senere tidspunkt skulle bli nødvendig å bytte eller forandre disse vil borettslaget betale tilbakeføring til underlag for overflate NS 3420 toleranseklasse 2. Tekniske installasjoner som varmekabler, våtromsmembran, sluk og rørinstallasjoner dekkes ikke. Øvrige kostnader utover dette må utbygger eller dennes rettsetterfølger som andelseier selv betale.

8.5 Sikringsskap

Det kan på et senere tidspunkt bli stilt krav (til borettslaget) fra brannvesenet eller bygningsmyndighetene om at sikringsskap ikke skal ligge i rømningsvei. Området ved sikringsskap, som på et senere tidspunkt kan kreves innbygget i egen branncelle kan derfor ikke påregnes brukt til passasje eller som del av felles sportsbod. Ansvar for å ivareta denne problemstillingen ved prosjekteringen pålegges utbygger. Dersom det på et senere tidspunkt skulle vise seg at borettslaget som følge av at utbygger ikke har tatt tilstrekkelig hensyn til denne problemstillingen må flytte sikringsskapet eller foreta andre tiltak i de deler av anlegget borettslaget har vedlikeholdsplikten for vil kostnadene bli pålagt utbygger eller dennes rettsetterfølger som andelseier.

8.6 Styrets godkjennelse av byggesøknaden

Utbygger skal søke styret og godkjennelse av skisser. Søknaden skal være ledsaget av uttalelse fra andelseierne i samme oppgang. Styret vurderer søknaden og gir en anbefaling til generalforsamlingen. Ved vurderingen skal styret blant annet vektlegge hvorvidt et kvalifisert flertall (2/3) av andelseierne i oppgangen er positive til en utbygning, samt hvorvidt det i skissene er tatt tilstrekkelig hensyn til fellesarealer

8.7 Generalforsamlingens vedtak

Generalforsamlingen vedtar hvorvidt borettslaget godkjenner salg av areal til utbygger.

8.8 Vedtakets gyldighet

Utbygger skal innen seks måneder etter vedtak i generalforsamlingen søke Plan- og bygningsetaten om godkjennelse av byggesøknaden. I de tilfeller hvor nevnte frist ikke blir overholdt, kan utbygger søke styret om utsettelse. Vedtaket er maksimalt gyldig i 24 måneder.

8.9 Kontrakt

Utbygger skal forevise styret igangsettelsestilsagn fra Plan- og bygningsetaten før arbeidet kan begynnes. Det skrives kontrakt mellom borettslaget og andelseieren. Utbygning kan ikke påbegynnes før kontrakt er undertegnet og depositum er innbetalt. Ved ferdigstillelse skal styret ved hjelp av forretningsfører, foreta en oppmåling av arealet. Dette arealet danner grunnlag for beregning av kjøpesum og nye felleskostnader. Felleskostnader for det ervervede areal betales fra den første måneden etter at arealet tas i bruk (midlertidig eller endelig brukstillatelse).

8.10 Kjøpesum og fellesutgifter

Pris på kjøp av kjeller- og loftsareal justeres av styret 01.01. hvert år ihht Byggeprisindeksen. Eventuelt andre prisendringer ut over dette må godkjennes av Generalforsamlingen. Det er pris ved kontraktsignering som gjelder for hver enkelt utbygging.

Fellesutgiftene følger de gjeldende fellesutgifter pr. kvm. i borettslaget ellers.

8.11 Andre kostnader

Kostnader ved flytting av fellesrom, boder, installasjoner, etc. dekkes i sin helhet av utbygger.

9 Diverse

9.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter burettslagslova og vedtektenes punkt 5 anvendes.

9.3 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

9.4 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

Retningslinjer ved større oppussing, ombygging og fasadeendring i Bjølsen Borettslag

Saksgangen for større oppussing og ombygging er som følger:

- a) Søknad/varsel sendes styret
- b) Styret behandler søknad
Ved godkjent søknad av styret: Søknad sendes til Plan- og bygningsetaten (PBE), ved søkepliktige tiltak
- c) Igangsettingstillatelse fra Plan- og bygningsetaten
- d) Nabovarsel
- e) Igangsetting bygging
- f) Ferdigattest/dokumentasjon

Saksgangen for fasadeendring er som følger:

- a) Søknad med skisse sendes styret
- b) Styret behandler søknad og utarbeider innstilling til Generalforsamling
- c) Godkjenning i Generalforsamling
- d) Søknad til Plan- og bygningsetaten
- e) Rammetillatelse
- f) Igangsettingstillatelse fra Plan- og bygg
- g) Kontakte styret for kontraktsignering
- h) Depositum innbetales (faktura oversendes utbygger av OBF)
- i) Igangsetting bygging
- j) Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest
- k) Ferdigbefaring med borettslaget
- l) Sluttoppgjør

1. Søknad/varsel til styret

Ved større prosjekter skal søknad/varsel sendes til styret i god tid. Under større prosjekter regnes bl.a. oppussing av bad/våtrom, endring av romløsning og flytting av vegger, endring eller flytting av bærende konstruksjoner, sammenslåing av leiligheter, bytte eller flytting av ildsted, brannsikringsarbeider og fasadeendringer (inkl. innsetting av nye eller større vinduer).

2. Søknad Plan- og bygningsetaten (PBE)

Enkelte større prosjekter samt fasadeendringer skal søkes og godkjennes av Plan- og bygningsetaten (PBE). Dette gjelder f.eks. ved arbeid på bad/sluk hvor man bryter branncelle, og ved arbeid i gulv/tak/vegger der brannskiller eller bærevegger berøres. Andelseier (sammen med håndverker) undersøker om tiltaket er søknadspliktig. Alle fasadeendringer, inkl. innsetting av nye eller større vinduer, krever godkjenning og tillatelse fra Byantikvaren og PBE.

3. Varsel til naboer i oppgangen

Større oppussingsprosjekter/ombygginger skal skriftlig varsles til samtlige beboere i oppgangen, samt tilstøtende leiligheter i nabo-oppganger, i god tid. I tillegg skal det senest tre dager før arbeidsstart henges opp plakater i berørte oppganger med startdato og kontaktinfo til andelseier/utbygger.

4. Bruk av materialer og konstruksjoner

Jf. gjeldende tekniske forskrifter i Plan- og bygningsloven skal det ikke brukes materialer eller konstruksjoner som fører til et skadelig innneklima, eller skader på bygning.

5. Nye ildsteder

Nye ildsteder krever godkjenning fra Oslo brannvesen. Dersom man ønsker å bytte eller flytte ildsted i leiligheten, skal styret varsles. Arbeidet skal gjøres av fagfolk i henhold til gjeldende regler, og kontrollerklæring for installasjon av ildsted skal oversendes styret etter utført arbeid.

6. Brutte brannskiller

Ved evt. hulltaking i brannskiller skal dette tettes forskriftsmessig.

7. Brannsikringsarbeider

Øvrige beboere i oppgangen har ikke anledning til å reservere seg mot arbeider med brannsikring. Ved brannsikringsarbeider inne i leiligheter skal utbygger følge de retningslinjer som gjelder for varsling og utførelse av arbeider.

8. Bad/våtrom

Bygging og oppussing av bad/våtrom krever særlig aktsomhet ved planlegging og utførelse, ellers kan det oppstå fuktskader etter en tid.

Arbeid på bad/sluk hvor man bryter branncelle krever godkjenning av Plan- og bygningsetaten (PBE). Andelseier har selv ansvar for å sjekke om tiltaket krever tillatelse fra PBE, i samarbeid med håndverker.

Arbeidets utførelse skal være etter våtromsnormen, skader som skyldes feilaktig utførelse dekkes ikke av forsikringen og må dekkes av utbygger eller dennes rettsetterfølger som andelseier. Fremleggelse av dokumentasjon på utførende firma sendes til styret. Stakeluke/inspeksjonsluke skal beholdes, og ved arbeid på bad oppfordres det til å etablere inspeksjonsluke hvis det ikke finnes. Før prosjektering av evt. våtrom på loft anbefales det at forholdene undersøkes for å sørge for at tiltaket er forsvarlig å utføre.

9. Fasadeendringer

Ved alle typer fasadearbeid må styret kontaktes for godkjenning. Fasadeendringer, inkl. innsetting av større eller nye vinduer, krever godkjenning i generalforsamling. Alle fasadeendringer skal også godkjennes av Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten (PBE). Før fysiske arbeider igangsettes, skal det skrives kontrakt med styret, samt betales et depositum iht. kontrakt til lagets bankkonto for å dekke

lagets evt. omkostninger. Se også borettslagets vedtekter pkt. 4.4. Bygningsmessige arbeider.

Fasadeendringer utføres iht. krav og retningslinjer for fasadeendringer iht. egen søknad til Byantikvaren. Ved hulltaking i tak for nye loftsvindu skal den godkjente plasseringen strengt overholdes. Evt. kapping og utveksling av taksperrer må beregnes og utføres av kyndige fagpersoner. Type loftsvindu skal være likt for alle utbyggere samt godkjent av Byantikvaren. Eksisterende, vertikalt stående, originale vindu på arker tillates av antikvariske hensyn ikke byttet eller endret. De tekniske kravene må her oppfylles ved innsetting av nye, innvendige varevindu.

Arbeidet skal gjennomføres iht. gjeldende tekniske forskrifter og gjeldende krav fra PBE. Dersom det avdekkes feil/mangler ved utførelsen eller resultatet, eller unnlattelse av å utbedre eksisterende bygningsdeler, ligger ansvaret for utbedring hos den som til enhver tid eier den aktuelle andelen. Følgeskader på bygningsdeler forårsaket av eventuelle feil eller mangler utbedres av borettslaget, dersom følgeskaden avdekkes mer enn fem år etter at ferdigattest er utstedt. Fem år etter at ferdigattest foreligger, plikter utbygger eller dennes rettsetterfølger å fremlegge for styret attestasjon for at arealet er fritt for mugg, sopp, råte, skadedyr eller kondens. Er slik dokumentasjon ikke fremlagt, er utbygger eller dennes rettsetterfølger fullt ut ansvarlig for de skader som eventuelle feil eller mangler fasadeendringen måtte forårsake.

Dersom det i byggeperioden avdekkes feil, mangler eller soppskade på eksisterende bygningsdeler eller i bærende konstruksjoner som borettslaget er ansvarlig for å utbedre (iht. punkt 4 i vedtektene), plikter andelseier straks å melde fra til styret.

Ved ferdigstilling i henhold til kontrakten skal det foretas en ferdigbefaring av fellesarealer ved styret, for godkjenning av utførte arbeider. Ferdigattest sendes til styret. Depositum blir tilbakebetalt når konsulent og styret har attestert for at skader, feil eller mangler er utbedret.

10. Sammenslåing av leiligheter

Leiligheter i alle etasjer kan slås sammen horisontalt eller vertikalt. Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å avgjøre søknader om sammenslåing. Ved avgjørelsen skal styret hensynta at sammenslåing ikke blokkerer for muligheten for utbygging av velegnede arealer i kjeller eller på loft.

Ved sammenslåing må bygningsmessige inngrep skje i overensstemmelse med Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Like så må borettslagets bygningstekniske konstruksjon hensyntas. Se ellers borettslagets vedtekter pkt. 7.3 Sammenslåing av leiligheter.

11. Retningslinjer rundt den praktiske gjennomføringen av arbeidene

- Transport gjennom fellesarealer og kjøring inne i gårdsrommet for varetransport skal utføres med den største forsiktighet, slik at skader på borettslagets eiendom kan forhindres. Håndverkere skal parkere i gaten.
- Håndverkere skal bestrebe seg på å holde inngangsdører og vinduer lukket og låst, for å hindre adkomst til oppganger og bodareal for uvedkommende.
- Støyende arbeider tillates kun utført mellom kl. 08.00 og 20.00 mandag til fredag, og mellom 08.00 og 18.00 på lørdag.
- Det må påses at støv ikke legger seg i boder og fellesarealer eller øvrige leiligheter. Arealer som er nedsmusset, skal rengjøres hver dag ved arbeidstidens slutt.
- Oppbevaring av byggeavfall eller materialer utvendig eller innvendig tillates kun ved transport. Byggeavfall eller materialer skal ikke ligge inntil husvegg, av hensyn til brannsikkerhet.
- Det tillates oppsatt container etter avtale med styret. Gårdens ordinære søppelcontainere tillates ikke benyttet til bygningsavfall.
- Det tillates ikke uttak av byggestrøm fra gårdens anlegg uten særskilt tillatelse fra styret. Borettslaget kan da kreve kompensasjon for medgått strøm.
- Dersom arbeider fører til midlertidig brudd på vann – strøm – internett – telefon – kabel-TV eller annet, skal det varsles om minst 3 dager i forkant. Det skal minst henges et oppslag på tavlen i hver av de berørte oppgangene. Oppslaget skal som et

minimum fortelle hva som blir brutt og i hvilket tidsrom dette vil skje. Oppslaget skal også opplyse navn og telefonnr. hvor utbygger er å treffe både dag og kveld, samt navn og telefonnr. til vedkommende håndverker som står for arbeidene. Kopi av oppslaget skal sendes til styret.

- Det tillates i utgangspunktet ikke oppsatt stillas på utvendig fasade. Stillas kan kun brukes hvis det ikke er mulig å utføre jobben med lift, og må klareres med styret. Unngå å dekke til vinduer med stillas, så langt det lar seg gjøre. Lufting gjennom vinduer bør være mulig.
- Ved alt arbeid (bruk av lift, montering av stillas, transport i bakgård m.m.) skal det tas hensyn til borettslagets syriner, som er på gul verneliste, og annen beplantning. Andelseier har ansvar for å følge opp håndverkere i denne prosessen.
- Unngå så langt det er mulig sjenerende eller støyende utvendig arbeid i de mest populære utendørs månedene (mai–august). Vis hensyn og velg løsninger som er til minst mulig sjenanse for naboene.
- Andelseier plikter å sette gård og bakgård tilbake i samme stand som den var før arbeidet startet. Dersom arbeidet medfører skader på bygg, mur, syriner, plen, beplantning eller annet, må andelseier utføre og bekoste snarlige reparasjoner i etterkant.
- Andelseier plikter å følge borettslagets ordensregler under arbeidet.

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

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/264/3279827/tifhrkznsn>
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



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

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.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

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 monteret 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 monteret.

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



Jacob Santiago Salvesen

EIENDOMSMEGLER | SALGSLEDER | PARTNER

45 51 23 55

jsa@eie.no

EIE Ullevål & Sagene

Premium rådgivning

EIE Ullevål & Sagene er spesialisert på Ullevål og Sagene i Oslo med høy lokal kunnskap.

Vi i EIE Ullevål & Sagene kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi har spesielt fokus på interiør og tilrettelegging av boligen, og får mye oppmerksomhet for hvordan vi fremstiller hjemmene vi er så heldige å få forvalte. 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 verdivurdering 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 verdivurdering 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