

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Kamilla Jæger

Mobil 976 64 473

E-post kamilla.jeger@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 192 900,-
Total ink omk.: Kr 5 392 900,-
Felleskostn.: Kr 5 071,-
Selger: Kristiane Kvaase Garelick
Kevin Garelick

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1895
BRA-i/BRA Total 51/62 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 233, bnr. 217
Andelsnr.: 15
Oppdragsnr.: 1002250241

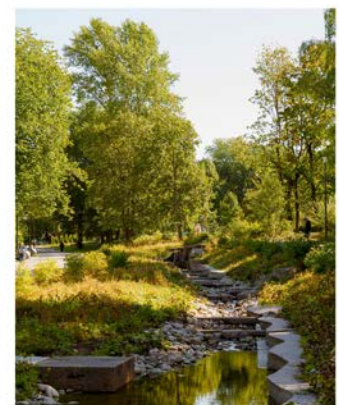
DITT NYE HJEM?

Sjelden mulighet i unik og etterspurt beliggenhet, med Klosterenga park som nærmeste nabo!

Denne lyse og luftige leiligheten byr på nydelig grønn utsikt fra stue og soverom, samt en balkong med sol hele dagen og tilnærmet ingen innsyn. Nyt roen i en meget stille beliggenhet med rolig bakgård på den ene siden og frodig park på den andre. Lekker fiskebensparkett gir varme og karakter, mens moderne kjøkken og peis skaper en innbydende atmosfære. Mulighet for P-plass rett utenfor gjør dessuten hverdagen enkel.

Høydepunkter:

- Solrik balkong
- Fibernett og varmtvann er inkludert i felleskostnadene
- Hyggelig bakgård med pergola og sittegruppe
- Felles takterrasse
- Lekker fiskebensparkett
- Peis
- Plassbygget garderobe fra gulv til tak
- Mulig å etablere ekstra soverom
- Rolig, samtidig sentralt
- Tre boder, totalt 11 kvm.
- P-plass rett utenfor



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegning	6
Alternativ plantegning	8
Om eiendommen	34
Tilstandsrapport	58
Egenerklæring	79
Energiattest	85
Nabolagsprofil	86
Budskjema	119

INTERVJU MED SELGER



Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte denne leiligheten helt i slutten av 2020. Under pandemien hadde vi gått utallige turer i Klosterengaparken og sett opp på denne vakre bygården. Det føltes nesten uvirkelig da vi fikk nøklene!

Hva var avgjørende for valget deres?

Vi lette etter et sted med sjel. Vi ønsket høyt under taket, peis, rosett i taket, og en balkong med utsikt til grønne trær og blå himmel. Og vi fant det. Det føltes som å oppdage en hemmelig liten oase midt i byen.

Hvorfor skal dere flytte?

Det er virkelig med tungt hjerte. Det er så mange følelser og gode minner i denne leiligheten at jeg får tårer i øynene bare av tanken. Men familien vokser, og vi vender nå sørover for å være nærmere våre kjære.

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

Balkongen og bakgården. På våren og sommeren er det helt magisk. Kirsebærtreet står i full blomst, og sola varmer fra morgen til kveld. Her har vi spist frokost, lunsj og middag. Det er stille, lunt og nesten overraskende grønt – midt i Oslo.

Hvordan er naboene?

Naboene her er noe helt eget. Da vi fortalte at vi skulle flytte, ble det nesten som å si det til familie. Vi har funnet venner for livet. Det er ekte fellesskap i denne gården. Naboene arrangerer alt fra juletefest til bakgårdsloppemarked.

Hvordan er styret?

Styret er effektivt og ryddig og oppdaterer beboerne på alt fra dugnader til nye prosjekter. Det har skapt trygghet og trivsel.

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

Sola er med deg hele dagen – først på balkongen, så i bakgården, og til slutt oppe på takterrassen. Det er fantastiske solforhold i Klosterengaparken hele dagen.

Hva har vært deres strømforbruk sommer og vinter?

Vi har aldri brukt over 1000 kWh i måneden, selv om vinteren.

Hva har dere likt best med området?

Gamlebyen er så sjarmerende – den lille-by-følelsen midt i Oslo. Her bor folk som hilser på hverandre, som støtter lokale kafeer, og som vet hvor sola faller best i parken klokken 17. Likevel bor vi fem minutter fra alt – Bjørvika, Tøyen, Kampen, sentrum – men det føles likevel stille. Det er en perfekt balanse.

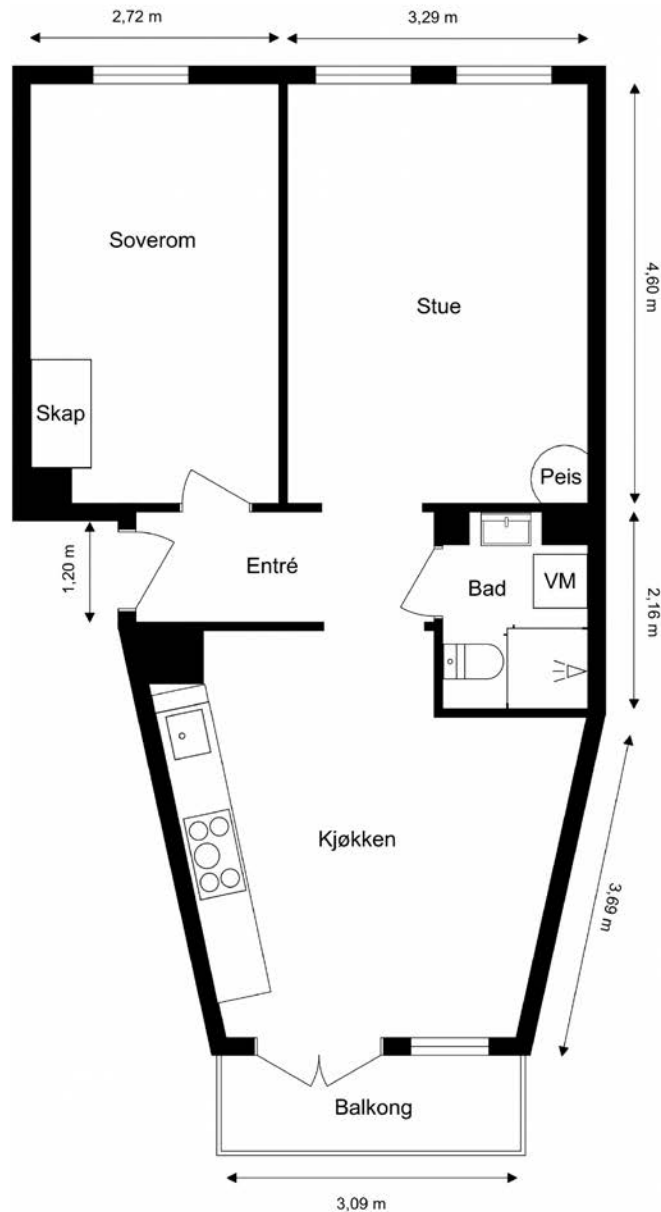
Har dere noen favoritt-restauranter eller kafeer i området?

Du finner oss ofte på Håndbakt Oslo eller Farine for brunch i helgen. Mad Love Pizza eller ZZ Pizza er våre faste steder for fredagspizzaen. Leela Yoga er rett i nærheten med nydelige studioer, egen veranda og sauna. Gamlebyen er en perfekt destinasjon for de som liker å oppdage unike retro og vintage skatter. Våre favoritter er GG Retro, Reprise, og Tanta til Beate.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Sjelrik · Solfylt · Oase

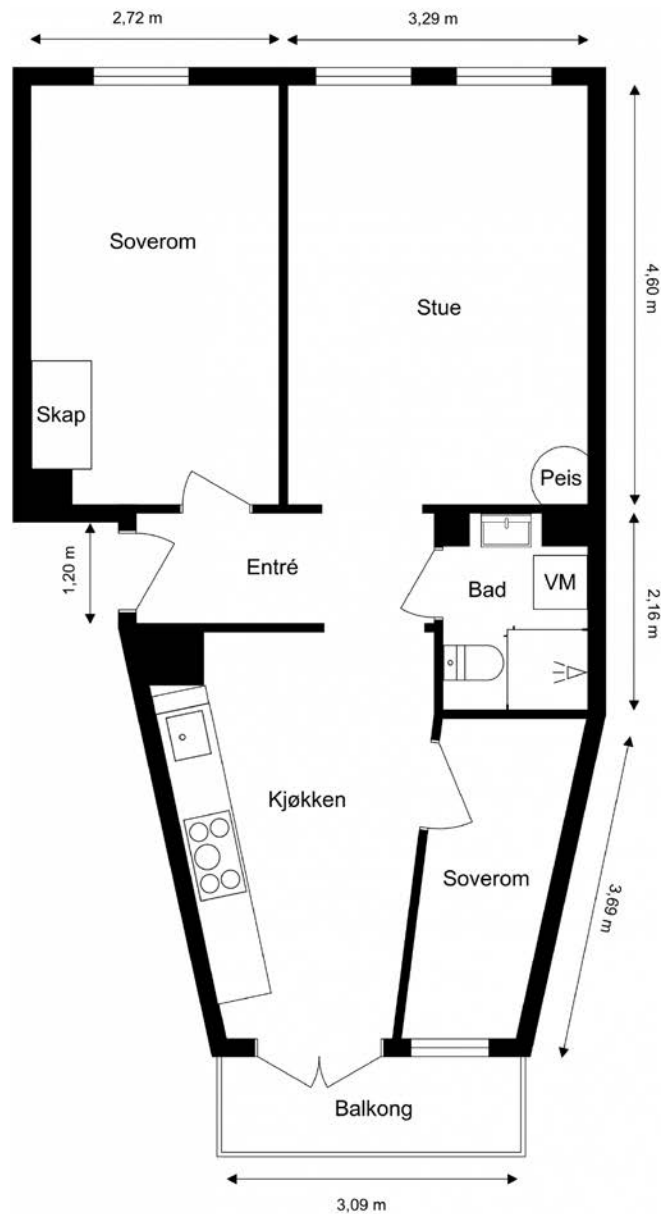
Planteugning.



Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Alternativ plantegning.



Alternativ plantegning

Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Velkommen inn i denne klassiske perlen i populære Jarlegata 19!



Kombinasjonen av god takhøyde og store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys. Parkutsikten sørger for idylliske omgivelser, og en unik opplevelse av de fire ulike årstidene.





Vakre takrosetter og vinduskarmer som gir boligen karakter og sjel.



En koselig peisovn i stue sørger for knitrende hygge og varme når gradestokken kryper nedover.





Den gjennomgående planløsningen sørger for herlig lysinnslipp gjennom hele dagen.



Lekker, lys fiskebensparkett er lagt i stue, kjøkken og soverom.



Romslig kjøkken med plass til spisebord, her kan man alternativt også etablere et ekstra soverom.



Plassbygget sittebenk gir også ekstra oppbevaringsplass.







Lys og luftig med utgang til solrik balkong - perfekt for morgenkaffen.



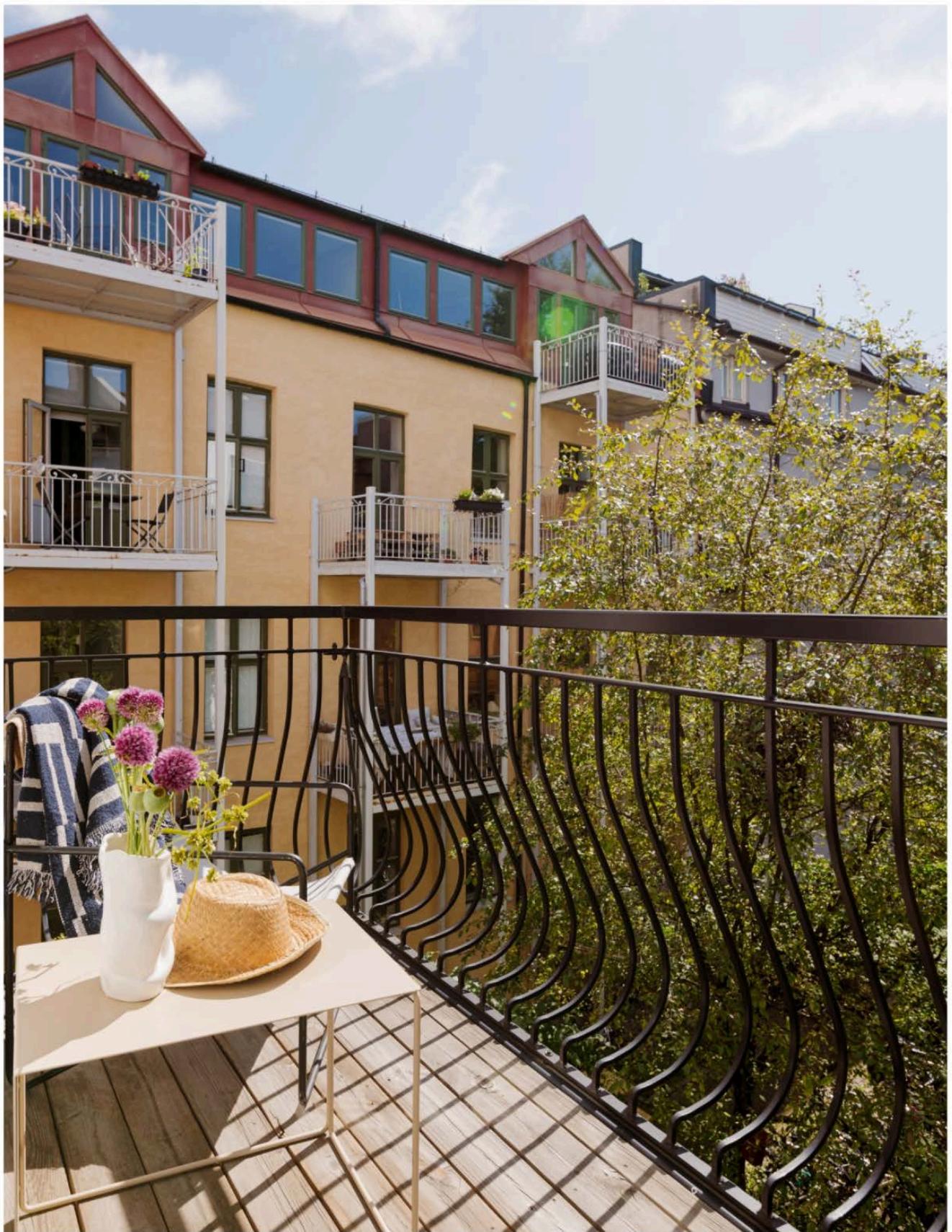
Et herlig uterom med plass til både sittegruppe og grønne vekster.



Nyt rolige stunder med flott utsikt over vakre omgivelser.

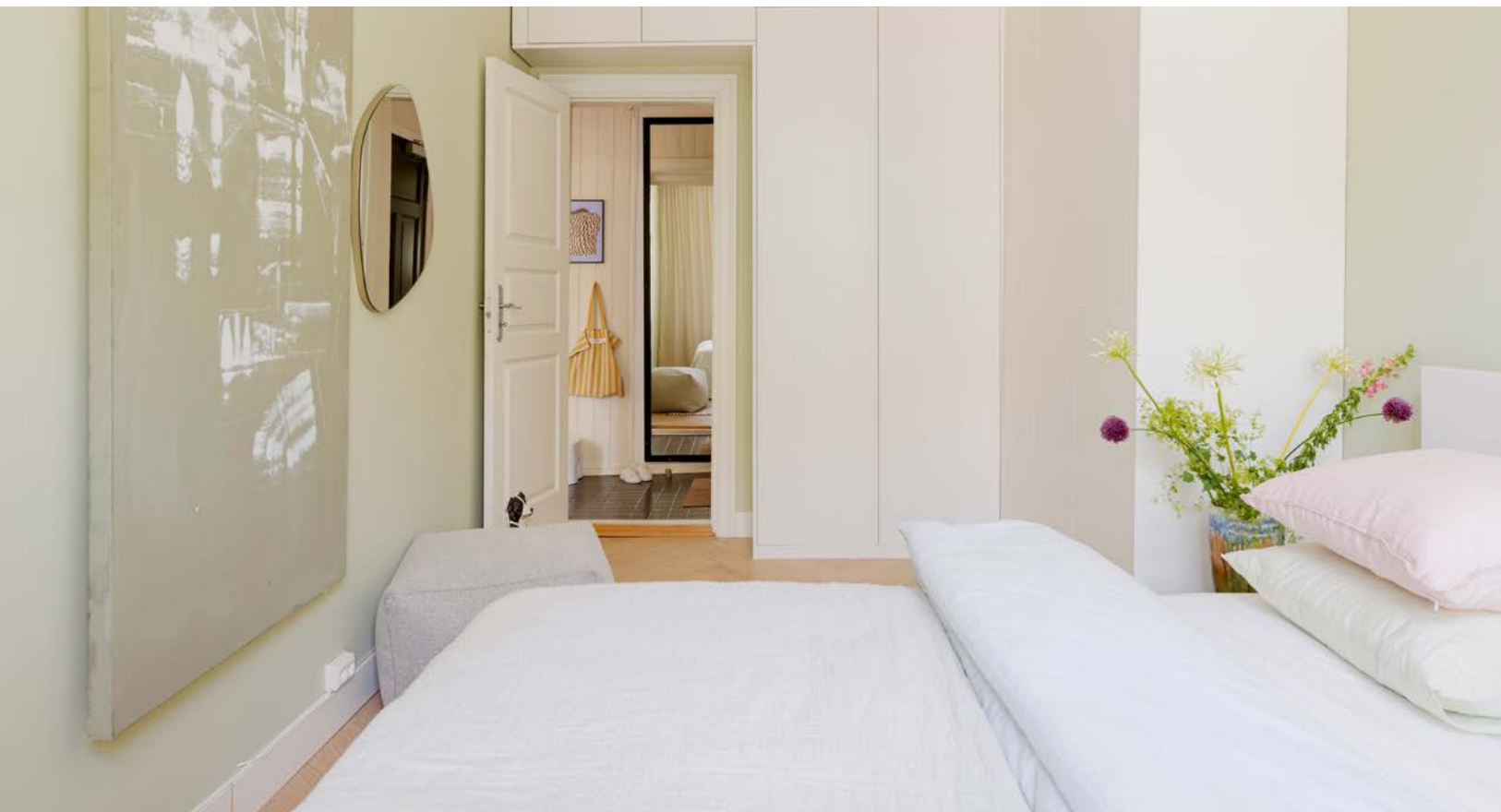


Her har du sol hele dagen og utsikt til bakgårdens flotte stallbygning.





Et herlig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord, garderobe og øvrig soverommøblement.



Rommet har en flott og praktisk plassbygget garderobeløsning fra gulv til tak.



Store vinduer mor Klosterenga park skaper en grønn og fredelig atmosfære.



Pent flislagt bad med dusjhjørne med regnfalldusj, klosett, gulvvarme samt opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel.



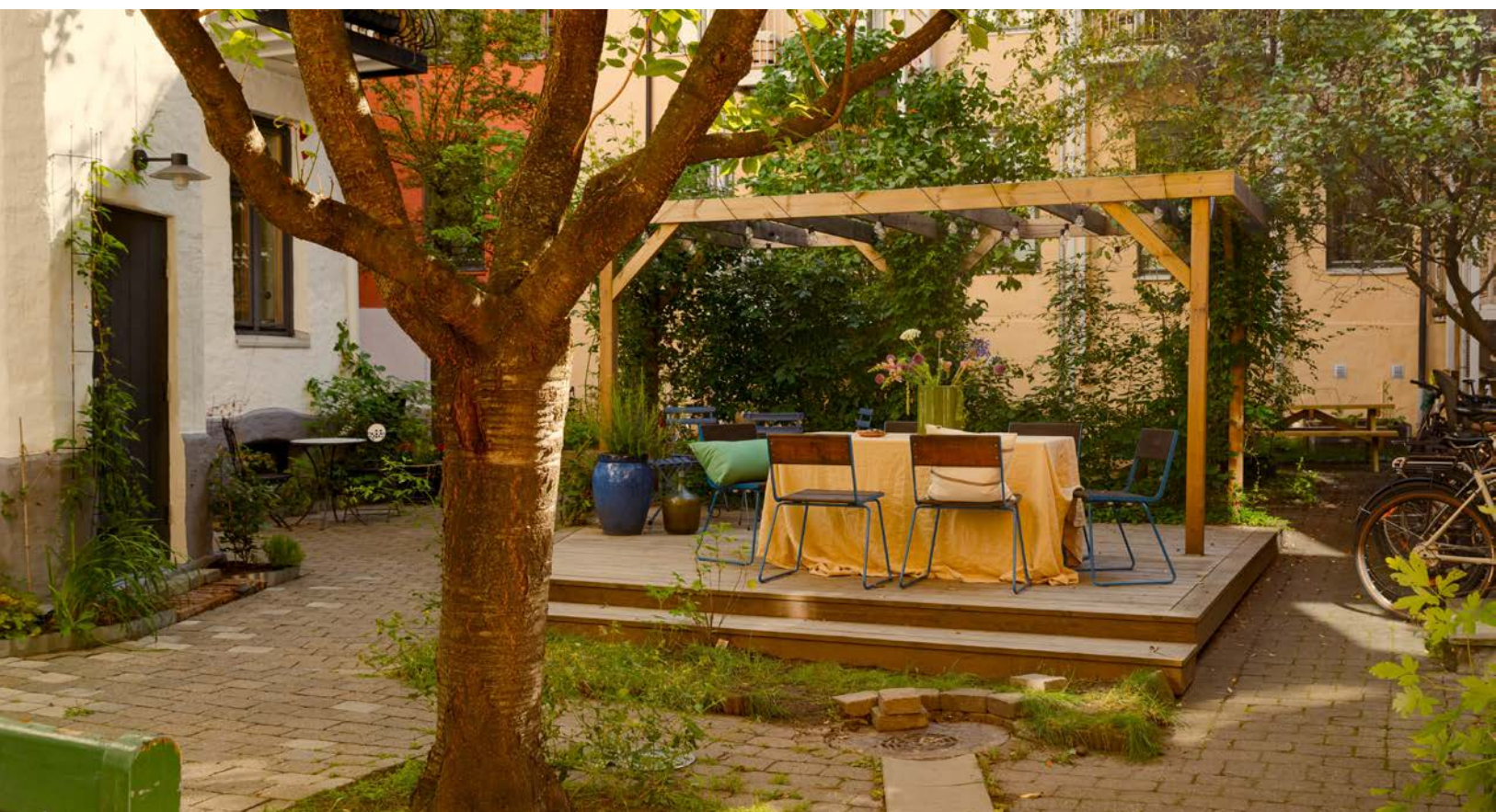




En lys og hyggelig gang knytter alle rommene sammen på en fin måte. Boligen disponerer 3 boder på til sammen 11 kvm.



Borettslaget har en flott bakgård med platting, pergola og sittegrupper.



Her kan du dekke opp til bakgårdsfest med venner.



Leiligheten har en attraktiv og etterspurt beliggenhet, i 3. etasje i en klassisk bygård, vegg i vegg med nye Klosterenga park - Her får du bl.a. frodige trær og idyllisk bekkeløp rett utenfor døren!



Borettslaget har også en herlig felles takterrasse.



Et sjarmerende bygårdsmiljø som er godt vedlikeholdt, og som byr på ro og hygge.



Flotte Klosterenga park ble omfattende ombygget og rehabilitert i 2022/23. Alt dette, rett utenfor døren din!

ET HYGGELIG NABOLAG!

Gamlebyen føles avslappet, tilbaketrukket og grønt. Et deilig sted å trekke seg tilbake og finne roen. Samtidig har du kort vei til hovedstadens puls med "alt" av servicetilbud. Oslofjorden med bademuligheter er heller ikke langt unna og det finnes flere muligheter for rekreasjon, som for eksempel Svartdalsparken, Ekebergskogen eller Klosterenga park som ligger rett utenfor døren.





ZZ pizza ryktes å være Oslos beste.



Munch brygge og Oslobukta byr på bading, flott arkitektur samt spennende kultur- og matopplevelser.



Dagens første kaffekopp kan nytes på Stockfleths.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 51 m²

BRA - e: 11 m²

BRA totalt: 62 m²

TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod.

3. etasje

BRA-i: 51 m² Entré, stue, kjøkken, bad og soverom.

BRA-e: 1 m² Bod.

5. etasje

BRA-e: 5 m² Bod.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

3 m² Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eksterne boder er fremvist av selger, bruksrett er ikke kontrollert. Bod i mellometasje deles med nabo.

Loftsboden er ikke målbar i sin helhet på grunn av skråtak (lav takhøyde), men har et gulvareal på ca. 6 kvm. Kjellerboden er ikke målbar i sin helhet på grunn av lav takhøyde, men har et gulvareal på ca. 9 kvm. På grunn av skjevheter i gulv og himling varierer himlingshøyden mellom 1,85 meter og 1,93 meter, boden er omtrentlig oppmålt. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre

forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye for å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå i dette tilfellet. Hvis arealnøyaktighet er av stor betydning, anbefales bruk av laserskanning før kjøp.

Tomtetype

Festet

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for borettslaget. Tomten er pent opparbeidet.

Regulering av festeavgift

1. Festetid

Varighet: 40 år

Startdato: 31.12.1978

Sluttdato: 31.12.2018

Festeavtalen kan fornyes - se mer under "Innløsningsvilkår".

2. Festeavgift

Årlig festeavgift: 7 683 kr

Grunnverdi: 192 065 kr

Beregnet rente: 4 % av grunnverdi

Betalingsdato: Halvårlig - 30.06 og 31.12

3. Innløsningsvilkår og fornyelse

Festeren har rett til å forlenge festetiden (jf. § 12), dersom det varsles i god tid før utløp. Innløsningsrett følger bestemmelsene i Tomtefesteloven, og: Hvis grunnen er bebygget med bolig (som i dette tilfellet), har festeren lovfestet rett til innløsning etter gjeldende lovgivning. Ved innløsning skal verdien av tomten beregnes etter retningslinjer i Tomtefesteloven § 37 og relevante forskrifter.

Kommunen har forkjøpsrett, men denne kan bortfalle hvis Husbanken har pant (jf. § 18).

Festekontrakt datert

10.10.1978.

Beliggenhet

Leiligheten ligger meget fint til i Gamlebyen, området er sentralt, samtidig som at det oppleves akkurat langt nok unna kjernen til at det er et rolig område der det er godt å bo. Her har du flere grøntområder for både hygge og trening i nærheten, i tillegg til at det er gangavstand til alt av fasiliteter og servicetilbud.

Du behøver ikke å gå mange meterne ned i gata, før det bugner av spennende

serveringssteder og små koselige caféer. Noen få minutters gange fra boligen kan du for eksempel nyte en god espresso og ferskt brød på Stockfleths, Cafékontoret eller Fuglen. Fuglen forvandles fra et av byens beste kaffe-steder til en avslappet cocktail- og vinbar fra torsdag-søndag etter kl.18.00. På torsdager har de dessuten livemusikk, DJ, pop-ups eller andre arrangementer for å bidra til mer liv til Gamlebyen.

De deiligste oster får du hos Gamle Oslo Delikatesse og byens beste pizza i ekte New York stil fås på Mad love i Grønlandsleiret. På vei hjem fra jobb kan du legge turen innom Grønland for byens beste og rimeligste utvalgt av frukt og grønt, eller du plukke med deg fersk sushi fra Sushi Deluxe.

Hyggelige næringslokaler ligger spredt langs alléen i Schweigaards gate og i sidegatene. I 1991 ble Schweigaards gates øvre del ombygd til landets første "miljøgate", som en del av det statlige og kommunale samarbeidsprosjektet Miljøbyen Gamle Oslo. Fartsgrensen ble satt ned til 30 km/t og det ble plantet trær langs kjørebanen. Det som en gang var "røyk og gass på Harald Hårdrådes plass" er i dag et friskt, grønt og trivelig nabolag.

Det gode kollektivtilbudet i området gjør at du enkelt kan forflytte deg både rundt i byen og ut av byen enten du skal til Nordmarka for en skitur eller om du skal på ferie. 37-bussen gir tilgang på store deler av byen på kort tid, og har avgang hvert sjette minutt. Oslo S, landets største knutepunkt, ligger få minutters gange fra leiligheten eller kun to stopp med bussen. Det er også flere bysykkelstativ i området som gjør det mulig å trille ned til Sørenga på rundt 7 minutter på fine sommerdager.

Dersom du er glad i turer i skog og mark trenger du heller ikke å reise langt. Ekebergparken starter ved foten av Gamlebyen, og byr på en rekke fine turstier med kanskje byens flotteste utsikt. Svartdalesparken er et annet fint alternativ for løpe- eller gåturer.

Nærområdet kan også by på en rekke grønne parker som for eksempel Klosterenga park, Botsparken, vakre Botanisk hage og Middelalderparken.

Klosterenga park er nemlig nærmeste nabo, og parken ble nyåpnet i samarbeid med arkitektfirmaet Landskap. Hovinbekken går gjennom sentrum av Klosterenga park med gressletter, skulpturer og beplantning rundt. Målsettingen med parken har vært å tilføre bydel Gamle Oslo et rekreasjonsområde av høy kvalitet og å synliggjøre de verdiene som kulturminnene, naturen og levende bomiljøer utgjør. Prosjektet startet som et lokalt initiativ for utvikling av bydel Gamle Oslo. Ildsjeler i bydelen og Gamlebyen beboerforening fikk sammen med billedhugger Bård Breivik ideen til å hente frem Hovinbekken og la den renne gjennom Klosterenga i et system av renner, kar, vanntrapper og basseng som Bård Breivik utformer.

De siste årene har det skjedd mye i bydel Gamle Oslo, og spesielt området mot sjøen,

sørvest for Gamlebyen har hatt en enorm forvandling som har bidratt svært positivt til bydelen. Det er nemlig ikke så veldig lenge siden Bjørvika var kontainerhavn preget av tett trafikk. I dag ligger motorveien i tunnel under bakken, sikten mot sjøen er åpnet opp og bygninger og byliv har nærmest vokst opp fra fjorden.

Er du interessert i moderne arkitektur, er Bjørvika rene godtebutikken. Det hvite operahuset, høyhusrekken i Barcode som har gitt byen en ny skyline, den karakteristiske gangbroen Akrobaten som binder sammen Grønland og Bjørvika er yndede fotomotiver for både lokalbefolkning og besøkende.

Over veien for Barcode, ut mot fjorden og ved siden av det nye Munchmuseet, ligger Oslobukta:

En rusletur langs kanalene mellom byggene gir de besøkende en følelse av å gå langs kanalene i Venezia eller mellom rorbuene i Lofoten. Her ligger også gallerier, butikker og opplevelser tett, og man kan nyte et bredt tilbud av mat og drikke i alle prisklasser ved fjorden, her finner du blant andre KUMI, Holzweiler Platz, Sumo og Maaemo med tre stjerner i Michelin guiden.

Til glede for de badeglade har det nylig også kommet to tilskudd av bademuligheter; Oslobukta med bryggekant, flytebrygge og badestige på baksiden av Munch museet, samt den nye sandstranden Operastranden på fremsiden av operabygget.

Rusler du utover til Sørenga, er det muligheter for saunabesøk, og kajakkpadling. Her finner du dessuten det som omtales som Europas flotteste bryggeanlegg med Oslos største utendørs badeanlegg og sandstrand for de minste. På motsatt side av Sørenga står kunstlandsbyen SALT for et rikt kulturprogram - og en vedfyrt badstue som er blitt meget populært for Osloborgere året rundt.

Det har med andre ord de siste årene skjedd store positive endringer i bydelen, og slik vil det også fortsette i årene fremover. Velkommen til et spennende område i rivende utvikling!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Theodor Bugge Østlie

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

Felles bygningsdeler:

- Grunnmur i murverk.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

INNVENDIG

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i trekonstruksjon.
- Dørcalling.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

Innvendig overflater:

- Gulv: Fliser og parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater. Malt panel.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater. Malt panel.
- Himlingshøyde: Ca. 2,9 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er spesifikt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke vurdert. Vurdering av slike overflater, samt målinger av skjevheter i gulv/etasjeskiller, vegger eller himlinger, inngår ikke i dette oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt - gjør egne vurderinger på visning. Overflater har imidlertid en del slitasje enkelte steder, som kan kreve tiltak. Vurder dette under visning. Det er lagt merke til skjevheter i gulvene. Disse er visuelt registrert uten eksakte målinger, da det ikke inngår i oppdraget. Dette er ikke uvanlig i eldre bygninger, men kan gjøre at gulvet føles skjevt, påvirke møblering eller bruk, og avretting kan være nødvendig før legging av nye gulvtyper. Hvis rette gulv er viktig for deg, vurder dette nøye på visning. Ved planlagt oppussing, be en fagperson undersøke omfang og kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
- Varmekabler i bad.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Overfladiske riss i veggfliser på badet.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av faglært (Elite Bad og Bolig AS). Rørleggearbeid: Montering av Vikingbad dusjsett.

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

Kjelleren var tidligere plaget av fukt. Borettslaget har fornyet drenering i 2023 og utført flere tiltak som har forbedret dette.

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

Borettslaget har totalrehabilitert piper ved støpning 6 stk skorsteinsløp i 2022. I tillegg er det utført ekstraarbeid ved ulike ventilasjonskanaler, åpnet tette kanaler, samt feid, ryddet og murt rundt tilknytting av ildsteder på samme tidspunkt.

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

Skjeve gulv - bygget er fra 1895.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært (Elmesteren). Mars 2022.

- Kjøkken: Legge opp en ny kurs til komfyr
- Bad: Legge opp en ny kurs til tørketrommel
- Sikringskap: Bytte skap.

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

Juli 2023 Kontroll av el-anlegget gjennomført av Omexom Elsikkerhet AS på vegne av Det lokale eltilsyn (DLE) i Elvia AS.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært (Alfa Malermesterfirma AS). Juni 2025 - Overfladisk oppussing av deler av fasaden.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Utbygging av loft før vi flyttet inn.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Godkjent av PBE. Dokumentasjon er offentlig.

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

Saksnummer 202305104 Statsbygg foreslår å rive store deler av eksisterende bebyggelse for Oslo fengsel (avdeling B) for å oppføre et nytt moderne fengselsanlegg. Et enkeltbygg på planområdet («Smia») er fredet og bevares, inkludert «Stallen» som også sikres en delvis bevaring. Det foreslås å etablere en avvisningssone maksimalt 2 meter ut fra muren, samt et nytt parkareal med passasje mellom Klosterenga park og Åkebergveien. Ny adkomst til Botsen sikres, slik at denne kan fradeles og bli en egen eiendom med muligheter for ny bruk på sikt.

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

Styret foreslår å erstatte dagens fordelingsnøkkel med en ny basert på leilighetenes kvadratmeter (m²). Det skal stemmes over dette på en ekstraordinær generalforsamling 01.09.2025. Uavhengig av fordelingsnøkkel vil felleskostnadene økes med 20 % fra samme dato. Hvor mye hver beboer betaler, vil likevel avhenge av hvilken nøkkel som vedtas. Økningen i felleskostnader skal også bidra til å møte fremtidige investeringer og redusere behovet for økt låneopptak. Identifiserte fremtidige prosjekter inkluderer: Mur i kjeller, utskifting av vinduer og rørfornyelse.

Innhold

Entré, stue, kjøkken, bad og soverom. I tillegg disponerer leiligheten tre boder.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

- Vinduer: Det er registrert værslitt treverk med sprekker. Sprekker i treverket kan skyldes tørke, solpåvirkning eller fuktpåvirkning, og kan over tid gi økt mulighet for økt slitasje og skader. Vedlikehold anbefales. Det ble ved stikkprøver registrert vinduer som tar i karmen ved en enkel funksjonstest. Et vindu i soverom lar seg ikke åpne. Dette kan føre til økt slitasje og gjøre vinduet hard å åpne eller lukke. Justering anbefales. Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig. Eier informerer om at vinduer skal skiftes ut i regi av borettslaget, eksakt tidspunkt er ikke kjent.
- Innvendige dører: Det er registrert at enkelte dører tar i karmen. Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.
- Overflater vegger og himling bad: Det er registrert riss i flisefuger. Riss skyldes

normalt bruksslitasje. Tiltak bør vurderes dersom rissene utvikler seg. Det er registrert sprekker i enkelte fliser. Sprekkene er hovedsakelig kosmetiske, men kan tyde på bevegelser i underlaget. Overflaten bør følges opp for nye sprekker eller endringer. Det er registrert bom (hulrom mellom flis og underlag). Noe bom er vanlig, men hulrom øker muligheten for at flisene sprekker eller løsner over tid. Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Sluk, membran og tettesjikt: Membranen kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon som etter vurderingskriterier i NS3600 gir TG 2. Det bør påregnes nærmere undersøkelser. Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter. Membranen har passert halvparten av forventet levetid. Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet.

- Sanitærutstyr og innredning: Det er registrert svelling i baderomsinnredningen. Svelling er et vanlig tegn på fuktpåkjønning.

- Armatur på servant har passert halvparten av forventet levetid. Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

- Ventilasjon: Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon. Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan føre til opphopning av fuktig luft. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

- Overflater og innredning kjøkken: Benkeplate har en skade på hjørnet mot balkong. For øvrig bærer innredning/overflater preg av alder og normal bruksslitasje. Lokal utbedring bør påregnes. Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser under visning og vurdere behov for tiltak da slike forhold i stor grad er subjektive.

- Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator, men ingen mekanisk avtrekk som fører luften ut av rommet. (Det er ikke tillatt å montere ventilator mot felles kanaler). Dette kan føre til begrenset ventilering av matos og økt fuktig luft.

- Vannledninger: Hovedstoppekran for vanninntaket er ikke lokalisert. Uten stoppekran kan vann ikke stenges raskt ved lekkasje eller arbeid. Det må påregnes nærmere undersøkelser. Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

- Avløpsrør: Rørene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

- Ventilasjon: Boligen har oppdriftsventilasjon, som var vanlig ved byggeåret, men regnes som avvik fra rapportens referansenivå.

Den baseres på naturlig luftstrøm som varierer med vær og innendørs temperatur, noe som kan gi svak og ujevn luftveksling. Det er ikke tilfredsstillende ventiler på yttervegger i oppholdsrom. Begrenset tilluft kan gjøre det nødvendig å åpne vinduer for ventilering. Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende. Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Alle hvitvarer på kjøkkenet inkludert kjøleskap følger med. Også kombimaskin på badet.

Hvitevarer

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

Parkering

Borettslaget har noen parkeringsplasser. Forøvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser. 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: 6200 kroner for ett år

El-bil : 2090 kroner for ett år

Motorsykel og moped: 3100 kroner for ett år

El-motorsykel og el-moped: 1045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 200 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 221 671

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 886 685

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne

avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er på kr 5 071,- pr. måned og er fordelt slik:

- Felleskostnader kr 4 145,- (Fibernet, varmtvann, drift og forretningsførsel, strøm felleskostnader, kommunale avgifter, felles byggforsikring, festeavgift m.m)
- Lån 98207991392 kr 541,-
- Trappevask kr 185,-
- Vedlikeholdsfond kr 200,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 071

Andel Fellesgjeld

Kr 192 900

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

05.08.2025

Andel fellesformue

Kr 33 207

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Jarleg 19 Borettslag

Organisasjonsnummer

953873389

Andelsnummer

15

Om borettslaget

Borettslaget består av 17 andelsleiligheter.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er BDO AS.

Arbeid med drenering og innvendige arbeider

Et av de store prosjektene som har vært på agendaen de senere årene er drenering ut mot Klosterenga park. Kjelleren i Jarlegata 19 har over lengre tid vært plaget av fuktproblematikk og det har vært viktig for borettslaget å utføre tiltak for å forbedre dette. Sommeren/høsten 2023 engasjerte styret Prosjekt Planung AS (Pro Plan) til å prosjektere ny drenering og for å følge opp arbeidene med drenering og innvendige arbeid i kjeller. Dette ble gjort i koordinasjon med Klostergata 6 som benyttet samme firma og entrepenør (Jamtveit Entreprenør) for tilsvarende arbeider. Det har vært avklaringer med både Bymiljøetaten og Vann- og avløpsetaten slik at løsningen er omforent med deres pågående arbeider med Klosterenga. I tillegg har Klostergata 6 fornyet sin drenering og fått en tilsvarende drensløsning som ikke belaster Jarlegata 19 som ligger «nedstrøms». Når Klostergata 6 blir «tørrere» vil også Jarlegata 19 ha mindre vann i grunnen og på overflaten. Takvann og regnvann på overflaten er ført til terreng hvor det kan fordrøyes. Videre er det fall på terrenget bort fra huset. Drenering er fornyet og lagt om slik at drensvannet er koblet til overvannledningen fra fordrøyningskummen i bakgården, Takvannet er ført til terreng og fordrøyd på egen eiendom. Det er fall bort fra huset og ledet til permeable overflater. Dreneringen er tilpasset byggets fundamenter slik at setninger ikke skal forekomme pga. grunnvannssenkning. Yttervegger i bakgården er også utbedret utvendig med utvendig drensplate og at blomsterbed mot veggene er endret slik at våt jord dermed ikke ligger i direkte kontakt med veggen. Innvendige arbeider har bestått i å åpne alle ventiler og utbedre inneklimate generelt mhp. lufting, luftsirkulasjon og fuktsikring, og delvis brannsikring. Vaskerom har fått tett dør og alle ventiler er åpnet for maksimal lufting. Alle ventiler er påmontert gitter mot inntrengning av skadedyr. Ytterligere ble den ene veggen i portrommet utbedret, samt at det har vært overfladisk arbeid på murveggen enkelte steder.

Parkeringsplasser

I 2015 ble reguleringsplanen for Klosterenga park vedtatt. Realisering av planen krevde bruk av arealer tilhørende Jarlegata 19 Borettslag og Borettslaget Klostergt. 6, med

den konsekvens at parkeringsplasser på nordsiden av bygårdene ikke lengre kunne benyttes. For dette ble borettslaget Jarlegata 19 tilkjent en erstatning på kr. 366 496.

Borettslaget er i en kartleggingsfase rundt utskiftning av vinduer. Det undersøkes hvilke muligheter borettslaget har for å motta offentlig støtte i forbindelse med dette. I følge styret er det for tidlig å si noe sikkert om tidspunkt og kostnadsramme for prosjektet. Se vedlegg senere i salgsoppgave for siste protokoll fra årsmøte og en beregning av ulike scenarioer.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207602914
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,74%
Restsaldo 1 905 353,00
Innfrielsesdato: 30.05.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207991392
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,74%
Restsaldo 1 352 053,00
Innfrielsesdato: 30.11.2046
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Husdyr kan først anskaffes eller medtas med styrets samtykke. Det gjelder også eventuell gjenanskaffelse.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 233, bruksnummer 217 i Oslo kommune.Andelsnr. 15 i Jarleg 19

Borettslag med orgnr. 953873389

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/233/217:

06.11.1978 - Dokumentnr: 518758 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 40 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 7,683

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

KONTRAKTEN KAN PANTSETTES

FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

24.10.1988 - Dokumentnr: 72746 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:224 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:224 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:224 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:224 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:224 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:224 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:224 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:224 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:224 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:224 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:226

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:227

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:385

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:390

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:392

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:394

Bestemmelse om bruks- og disposisjonsrett

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Korrigerer av tekst og rettighetshaver

Rettet etter tingl. §18
27.11.2018. Arkivref. 17/40798-5

24.10.1988 - Dokumentnr: 72746 - Bestemmelse om adkomstrett

Gjelder feste

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:224 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:224 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:224 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:224 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:224 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:224 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:224 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:224 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:224 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:224 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:226
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:227
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:385
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:390
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:392
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:394

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Korrigerer av tekst og rettighetshaver

Rettet etter tingl. §18
27.11.2018. Arkivref. 17/40798-5

08.03.1895 - Dokumentnr: 993023 - Bestemmelse om deleforbud

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg

01.09.1896 - Dokumentnr: 900796 - Best. om vann/kloakkledn.

05.02.1959 - Dokumentnr: 501961 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

05.02.1959 - Dokumentnr: 990252 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

06.11.1978 - Dokumentnr: 518758 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 40 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 7,683
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
KONTRAKTEN KAN PANTSETTES
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

07.03.1895 - Dokumentnr: 900056 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:233 Bnr:192

29.03.1988 - Dokumentnr: 22469 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:224 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:224 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:224 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:224 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:224 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:224 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:224 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:224 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:224 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:224 Snr:10
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Korrigerer av rettighetshaver
Rettet etter tingl. §18
27.11.2018. Arkivref. 17/40798-5
Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.1992 - Dokumentnr: 54425 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:390
Bestemmelse om benyttelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra direktør for eiendom og
utbygging

14.07.1993 - Dokumentnr: 31685 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:226
Bestemmelse om benyttelse av gårdsrom.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, eid. og
utbygg.
Rett til vedlikehold og anlegg av ledn. m.v.
Korrigerer av rettighetshaver
Rettet etter tingl. §18
27.11.2018. Arkivref. 17/40798-5

06.12.1993 - Dokumentnr: 62138 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:394
Bestemmelse om adkomstrett og bruk av uteareal
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Korrigerings av tekst og rettighetshaver
Rettet etter tingl. §18
27.11.2018. Arkivref. 17/40798-5

06.12.1993 - Dokumentnr: 62141 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:392
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Korrigerings av rettighetshaver
Rettet etter tingl. §18
27.11.2018. Arkivref. 17/40798-5

19.04.1994 - Dokumentnr: 19965 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:227
Bruksrett til del av gårdsrom.
Kan kun slettes av Oslo kommune,etat for eiend. og utbygg.
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Korrigerings av rettighetshaver
Rettet etter tingl. §18
27.11.2018. Arkivref. 17/40798-5

21.03.1996 - Dokumentnr: 14894 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:385
Bruksrett til ubebygget areal.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune.
Korrigerings av rettighetshaver
Rettet etter tingl. §18
27.11.2018. Arkivref. 17/40798-5

21.03.1996 - Dokumentnr: 14897 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:385
Bruksrett til ubebygget areal

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/direktør
for Etat for Eiendom og utbygging.
Korrigerings av rettighetshaver
Rettet etter tingl. §18
27.11.2018. Arkivref. 17/40798-5

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for våningshus attestert 16.08.1898.

Forøvrig foreligger følgende:

- Melding om ferdig byggearbeid, innredning av wc datert 24.01.1962.
- Bruksendring av loft til ny boenhet datert 09.10.2013.
- Oppføring av seks balkonger datert 30.06.2023.
- Rehabilitering av seks piper datert 26.07.2023.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til byggeområde for boliger etter reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S-2255, datert 28.07.77.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Eiendommen er vernet både som enkeltminne bygning og arkeologisk enkeltminne.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 200 000 (Prisantydning)

192 900 (Andel av fellesgjeld)

5 392 900 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 394 250 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 402 150 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 404 950 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

-

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av kjøpet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 2 000 Digital annonsering
- 5 000 Fotograf
- 1 910 Garantipremie/inneståelse
- 3 000 Gebyr for betalingsutsettelse
- 5 000 Innhenting kommunal og offentlig info
- 13 900 Markedspakke basis
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 4 500 Opplysninger fra forretningsfører (varierer)
- 10 390 Tilretteleggingsgebyr
- 2 800 Visninger/overtakelse per stk.
- 6 570 Eierskiftegebyr
- 10 500 Tilstandsrapport med plantegning
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 103 936

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Kaisa Strøm
Eiendomsmeglerfullmektig
kaisa.strom@aktiv.no
Tlf: 480 61 076

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

08.08.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Jarlegata 19 B, 0656 OSLO



OSLO kommune



gnr. 233, bnr. 217



Andelsnummer 15

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 31.07.2025

Rapportdato: 01.08.2025

Oppdragsnr.: 22491-1010

Referansenummer: MU2139

Foretak: Boligtilstand AS

Vår ref:



En del av

Norske
Boligrapporter

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av
NITO





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 byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



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

Les hele rapporten for å forstå resultatene fra undersøkelsene av bygningsdelene. Rapporten viser hva som omfattes av oppdraget – ikke alle forhold ved boligen dekkes. Se forutsetningene for mer info om omfang og avgrensninger.

Boligen var møblert og innredet under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet, så eventuelle avvik bak disse er ikke nødvendigvis avdekket.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1895

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Grunnmur i murverk.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i trekonstruksjon.
- Dørcalling.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

Innvendig overflater:

- Gulv: Fliser og parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater. Malt panel.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater. Malt panel.
- Himlingshøyde: Ca. 2,9 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er spesifikt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke vurdert. Vurdering av slike overflater, samt målinger av skjevheter i gulv/etasjeskiller, vegger eller himlinger, inngår ikke i dette oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning. Overflater har imidlertid en del slitasje enkelte steder, som kan kreve tiltak. Vurder dette under visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene. Disse er visuelt registrert uten eksakte målinger, da det ikke inngår i oppdraget. Dette er ikke uvanlig i eldre bygninger, men kan gjøre at gulvet føles skjevt, påvirke møblering eller bruk, og avretting kan være nødvendig før legging av nye gulvtyper. Hvis rette gulv er viktig for deg, vurder dette nøye på visning. Ved planlagt oppussing, be en fagperson undersøke omfang og kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
- Varmekabler i bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

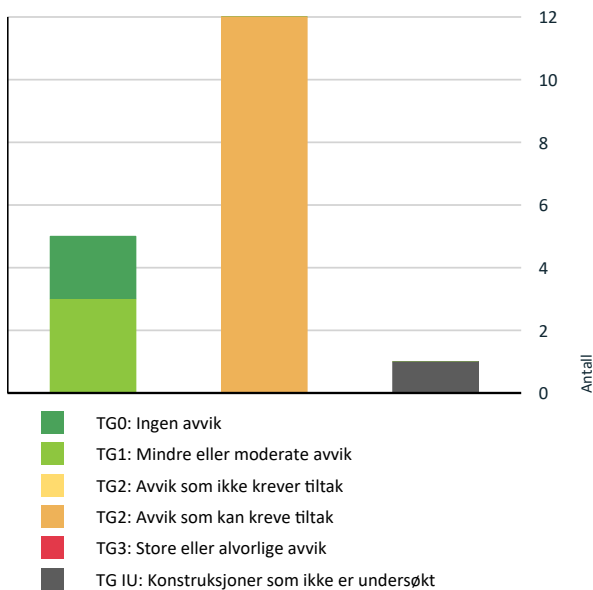
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
 - ! Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1895

Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.

Alder: Produsert i 1986.

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver.

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er registrert værslitt treverk med sprekker.

Sprekker i treverket kan skyldes tørke, solpåvirkning eller fuktpåvirkning, og kan over tid gi økt mulighet for økt slitasje og skader. Vedlikehold anbefales.

- Det ble ved stikkprøver registrert vinduer som tar i karmen ved en enkel funksjonstest. Et vindu i soverom lar seg ikke åpne.

Dette kan føre til økt slitasje og gjøre vinduet hard å åpne eller lukke. Justering anbefales.

- Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

Eier informerer om at vinduer skal skiftes ut i regi av borettslaget, eksakt tidspunkt er ikke kjent.

TG 1 Dører

Type: Brannklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.

Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2014.

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Balkong.

Adkomst fra: Kjøkken.

Himmelretning: Sydvest.

Konstruksjon: Metallkonstruksjon. Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i metall.

Størrelse: ca. 3 m².

Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.

Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 1,01 meter.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.

Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

TG IIJ Andre utvendige forhold

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.



Tilstandsrapport

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

INNENDIG

Innvendige dører

Type: Profilerte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er registrert at enkelte dører tar i karmen.
- Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er av eldre dato, tidspunkt for oppussing er ikke kjent. I følge tidligere annonse er det lagt nye fliser på gulv i 2015.

Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes av alder og bruk, noe som øker risikoen for fuktproblematikk. Jevnlig overvåking anbefales, og en totaloppussing med nytt vannrett sjikt vil være nødvendig på sikt. Nøyaktig når dette må gjøres, er vanskelig å fastslå og avhenger av videre bruk, vedlikehold og tegn på svekkelse.

Dokumentasjon:

Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

3. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



Tilstandsrapport

- Det er registrert riss i flisefuger.

Riss skyldes normalt bruksslitasje. Tiltak bør vurderes dersom rissene utvikler seg.

- Det er registrert sprekker i enkelte fliser.

Sprekkene er hovedsakelig kosmetiske, men kan tyde på bevegelser i underlaget. Overflaten bør følges opp for nye sprekker eller endringer.

- Det er registrert bom (hulrom mellom flis og underlag).

Noe bom er vanlig, men hulrom øker muligheten for at flisene sprekker eller løsner over tid.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

3. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende fall mot sluket.

Dette kan føre til begrenset drenering av vann på gulvet, noe som gir økt mulighet for fuktpåkjenning i tilstøtende konstruksjoner og kan redusere sklisikkerheten.

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

3. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk av eldre dato.

Membran: Kan ikke konstateres.

Alder: Ukjent.

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



Tilstandsrapport

- Membranen kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon som etter vurderingskriterier i NS3600 gir TG 2. Det bør påregnes nærmere undersøkelser.

- Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

- Membranen har passert halvparten av forventet levetid.
Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.



3. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Skap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Dusj på gulv med dører i herdet glass, servant, klosett og opplegg for vaskemaskin.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.
Svelling er et vanlig tegn på fuktpåkjenning.

- Armatur på servant har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

3. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.

Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Avtrekkssventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.

Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan føre til opphopning av fuktig luft. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

3. ETASJE > BAD



Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen på valgt punkt.

Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk, gjennom hull på minimum 73 mm.

Målested: Bak dusjonen - fra kjøkken.

Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Tilstandsgraden (TG):

TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum.

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2016.

Produsent innredning: IKEA.

Integrerte hvitevarer: Platetopp og stekeovn.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Benkeplate har en skade på hjørnet mot balkong. For øvrig bærer innredning/overflater preg av alder og normal bruksslitasje. Lokal utbedring bør påregnes.

Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser under visning og vurdere behov for tiltak da slike forhold i stor grad er subjektive.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk: Kullfilterventilator er montert. Ventil for oppdriftsventilasjon i vegg.

Undersøkelsen er begrenset til å vurdere prinsipp for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test med papir for å se om det er luftbevegelse. Ventilatorer blir ikke teknisk undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er kun kullfilterventilator, men ingen mekanisk avtrekk som fører luften ut av rommet. (Det er ikke tillatt å montere ventilator mot felles kanaler). Dette kan føre til begrenset ventilering av matos og økt fuktig luft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult. Hovedstoppekran er ikke lokalisert i boligen.



Tilstandsrapport

Hovedstoppekran: Hovedstoppekran er ikke lokalisert i boligen.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Hovedstoppekran for vanninntaket er ikke lokalisert.

Uten stoppekran kan vann ikke stenges raskt ved lekkasje eller arbeid. Det må påregnes nærmere undersøkelser.

- Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskifting må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

TG 2 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør av støpejern.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:

Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:

Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:

Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligen innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rørene har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Naturlig.

Avtrekk: Oppdriftsventilasjon med ventil i bad og kjøkken.

Tilluft: Via åpning av vinduer/dører.

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?

Ukjent.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



Tilstandsrapport

- Boligen har oppdriftsventilasjon, som var vanlig ved byggeåret, men regnes som avvik fra rapportens referansenivå. Den baseres på naturlig luftstrøm som varierer med vær og innendørs temperatur, noe som kan gi svak og ujevn luftveksling.

- Det er ikke tilfredsstillende ventiler på yttervegger i oppholdsrom.
Begrenset tilluft kan gjøre det nødvendig å åpne vinduer for ventilering.

- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Type sikringer: Sikringsskap med jordfeilautomater.

Ledningsnett: Åpent og skjult.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

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

Generell kommentar

Det er ikke foretatt en forenklet kontroll av anlegget, da det er fremvist en avsluttet tilsynssak, datert 05.07.2023. Tilstandsgraden er satt da tilsynssaken er avsluttet, men graden reflekterer ikke tilstanden av anlegget.

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

1 TG 0 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 er montert i himling. Brannslukningsapparat er fremvist under befaringen.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

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



Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

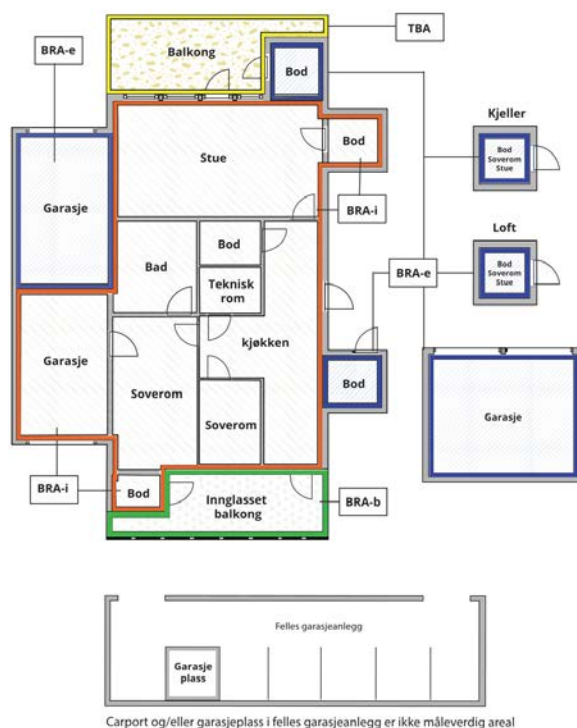
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		5		5	
3. Etasje	51			51	3
3,5 etasje		1		1	
Loft		5		5	
SUM	51	11			3
SUM BRA	62				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
3. Etasje	Entré, Soverom, Stue, Kjøkken, Bad		
3,5 etasje		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggesaker.

Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Eksterne boder er fremvist av selger, bruksrett er ikke kontrollert.

Bod i mellometasje deles med nabo.

Loftsboden er ikke målbar i sin helhet på grunn av skråtak (lav takhøyde), men har et gulvareal på ca. 6 kvm.

Kjellerboden er ikke målbar i sin helhet på grunn av lav takhøyde, men har et gulvareal på ca. 9 kvm. På grunn av skjevhet i gulv og himling varierer himlingshøyden mellom 1,85 meter og 1,93 meter, boden er omtrentlig oppmålt.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye for å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå i dette tilfellet. Hvis arealnøyaktighet er av stor betydning, anbefales bruk av laserskanning før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.



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: Det er satt inn garderobe på soverom, for øvrig er overflater malt.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	51	0
Kommentar		
Boligbygg med flere boenheter	Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).	



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.7.2025	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Kristiane Kvaase Garelick	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	233	217		0	713 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Jarlegata 19 B

Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Jarleg 19 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/JARLEG 19 BORETTSLAG	953873389			Garelick Kristiane Kvaase

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

15

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1978



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	30.07.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	31.07.2025	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.
- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

- Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.
- Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.
- Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.
- Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.
- Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.
- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand

et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

- Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).
- Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.
- Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

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

Rapporten beskriver ikke tilstanden til alle deler av boligen, og avvik eller skader kan finnes uten å fremkomme her. Den viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og tilhørende observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales ytterligere vurderinger fra fagfolk.

TG 2 indikerer avvik som kan føre til kostnader, men rapporten inkluderer ikke kostnadsestimat for utbedring ved denne tilstandsgraden. For å kartlegge nøyaktige kostnader knyttet til boligen både på nær og lengre sikt, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak. For dette må ytterligere vurderinger innhentes.

Bilder i rapporten er kun eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det



Forutsetninger

gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250241	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kevin Garelick	Kristiane Kvaase Garelick

Gateadresse	
Jarlegata 19B	

Poststed	Postnr
OSLO	0656

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1002250241

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Overfladiske riss i veggfliser på badet.

Initialer selger: KG, KKG

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rørleggerarbeid: Montering av Vikingbad dusjsett

Arbeid utført av

Elite Bad og Bolig AS

Filer

[Dusjarmatur Faktura-713.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjelleren var tidligere plaget av fukt. Borettslaget har fornyet drenering i 2023 og utført flere tiltak som har forbedret dette.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Borettslaget har totalrehabilitert piper ved støpning 6 stk skorsteinsløp i 2022. I tillegg er det utført ekstraarbeid ved ulike ventilasjonskanaler, åpnet tette kanaler, samt feid, ryddet og murt rundt tilknytting av ildsteder på samme tidspunkt.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skjeve gulv - bygget er fra 1895.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Mars 2022 Kjøkken: Legge opp en ny kurs til komfyr Bad: Legge opp en ny kurs til tørketrommel Sikringskap: Bytte skap

Arbeid utført av

Elmesteren

Filer

[Erklæring om samsvar Elmesteren.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Juli 2023 Kontroll av el-anlegget gjennomført av Omexom Elsikkerhet AS på vegne av Det lokale eltilsyn (DLE) i Elvia AS.

Filer

[Elvia Sak avsluttet.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Juni 2025 Overfladisk oppussing av deler av fasaden

Arbeid utført av

Alfa Malermesterfirma AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utbygging av loft før vi flyttet inn.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent av PBE. Dokumentasjon er offentlig.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Saksnummer 202305104 Statsbygg foreslår å rive store deler av eksisterende bebyggelse for Oslo fengsel (avdeling B) for å oppføre et nytt moderne fengselsanlegg. Et enkeltbygg på planområdet («Smia») er fredet og bevares, inkludert «Stallen» som også sikres en delvis bevaring. Det foreslås å etablere en avvisningssone maksimalt 2 meter ut fra muren, samt et nytt parkareal med passasje mellom Klosterenga park og Åkebergveien. Ny adkomst til Botsen sikres, slik at denne kan fradeles og bli en egen eiendom med muligheter for ny bruk på sikt.

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Styret foreslår å erstatte dagens fordelingsnøkkel med en ny basert på leilighetenes kvadratmeter (m²). Det skal stemmes over dette på en ekstraordinær generalforsamling 01.09.2025. Uavhengig av fordelingsnøkkel vil felleskostnadene økes med 20 % fra samme dato. Hvor mye hver beboer betaler, vil likevel avhenge av hvilken nøkkel som vedtas. Økningen i felleskostnader skal også bidra til å møte fremtidige investeringer og redusere behovet for økt låneopptak. Identifiserte fremtidige prosjekter inkluderer: Mur i kjeller Utsifting av vinduer Rørfornyelse

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1002250241

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet 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 følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet 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.

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002250241

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kevin Garelick	6a2ab65dd65d279f9570 d0bab665241ad5e3dc31	30.07.2025 21:03:13 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristiane Garelick	187711bd33b40d6bfea21f 347f4ec707e17432f9	30.07.2025 20:43:52 UTC	Signer authenticated by One time code

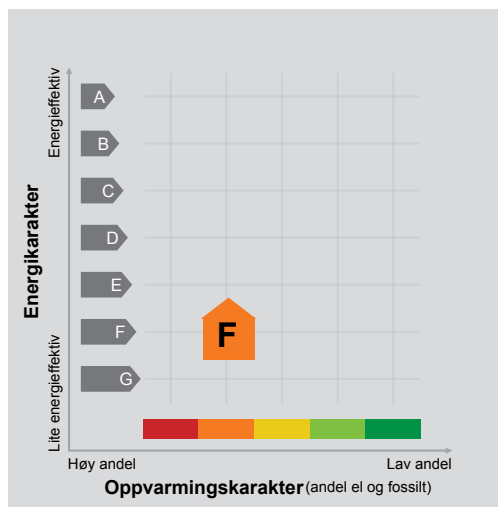
Document reference: 1002250241

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Jarlegata 19B
Postnummer	0656
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	233
Bruksnummer	217
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80606621
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-150755
Dato	04.08.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 6 374 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

6 374 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Nabolagsprofil

Jarlegata 19B - Nabolaget Gamlebyen nordre - vurdert av 101 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Harald Hårdrådes plass Linje 2N, 3N, 4N, 37, 100, 110	2 min 0.1 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	8 min 0.6 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 1.4 km
Oslo Gardermoen	35 min

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	14 min 1 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	14 min 1.1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	9 min 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	7 min 2.6 km
Hersleb videregående skole	18 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	19 min 1.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

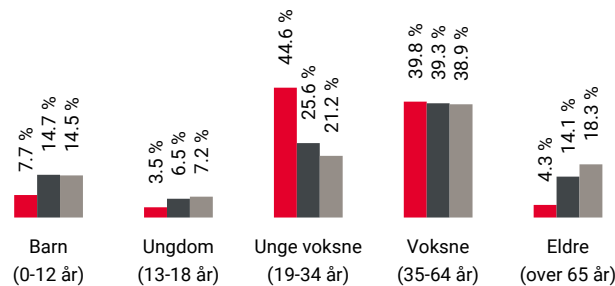
Bra 69/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gamlebyen nordre	855	520
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nonneseter idrettsbarnehage (0-5 år) 77 barn	5 min 0.4 km
Åkeberg barnehage (1-5 år) 99 barn	5 min 0.4 km
Internasjonal kulturbhg. Åkeberg (3-5 år) 42 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Matkroken Schweigaardsgate Søndagsåpent	1 min 0.1 km
Joker Gamlebyen Søndagsåpent	4 min 0.4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



3. Trikk



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 74/100



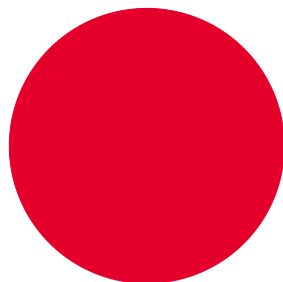
Kvalitet på barnehagene

Bra 74/100

Sport

⚽ Klosterenga (vest) balløkke	3 min	🚶
Ballspill	0.2 km	
⚽ Gamlebyen skole	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
🏊 Fresh Fitness Grønland	7 min	🚶
🏊 Grip Gym	8 min	🚶

Boligmasse



100% blokk

«Komfortabelt å bo midt i byen samtidig som det er lekeplasser og parker for de små. Kort veg til skole og barnehage. Hyggelig og etablert nabolag.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Grønland Basar

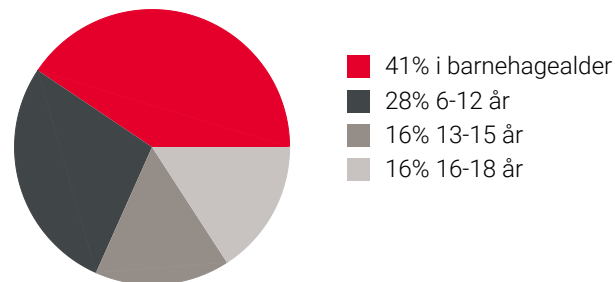
9 min 🚶



Vitusapotek Grønland Basar

10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



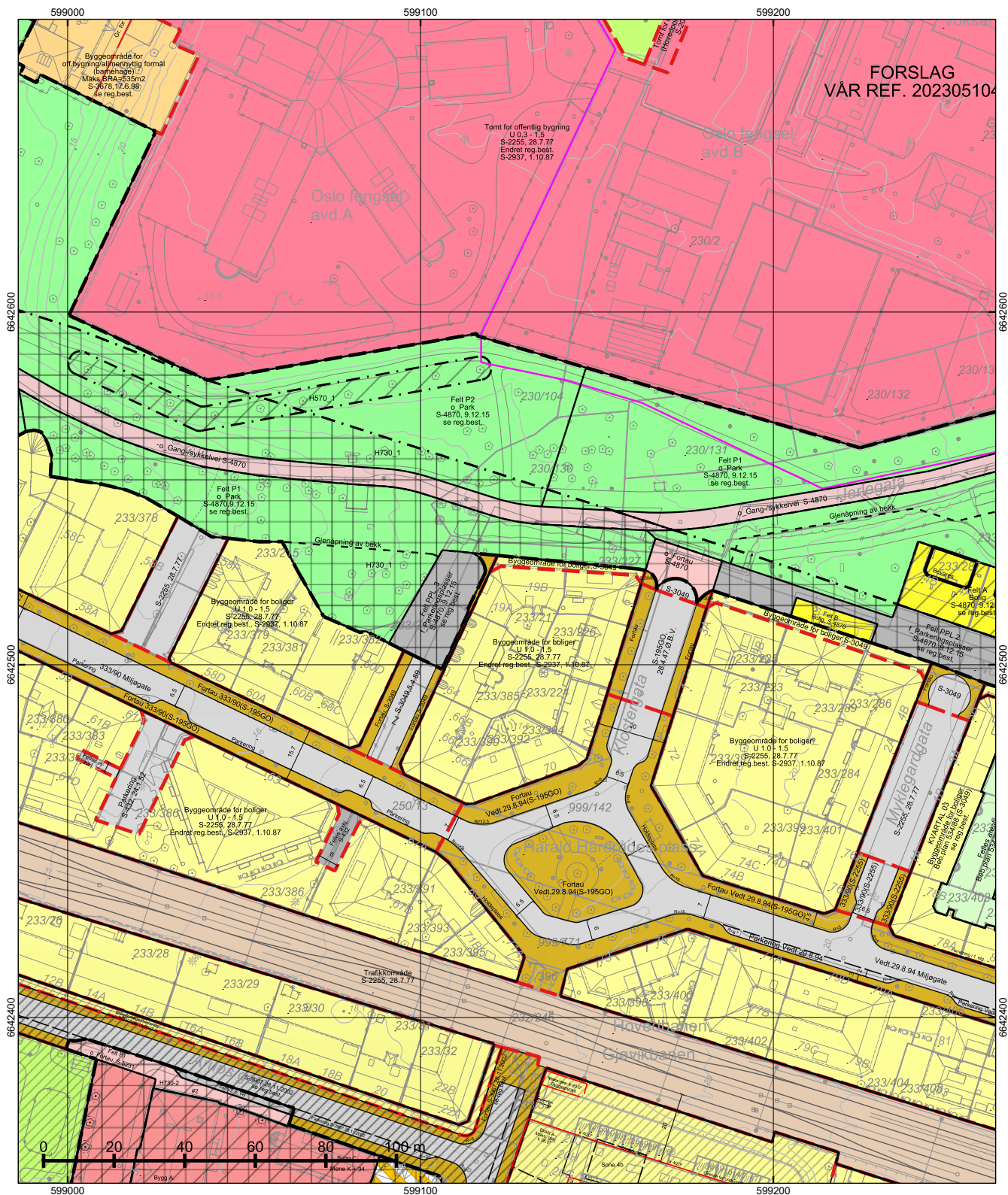
0%

56%

■ Gamlebyen nordre
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	76%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 05.08.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvvidtansse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 146348/ 86516422

Adresse: JARLEGATA 19B

Gnr/Bnr: 233/217

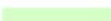
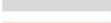
Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV

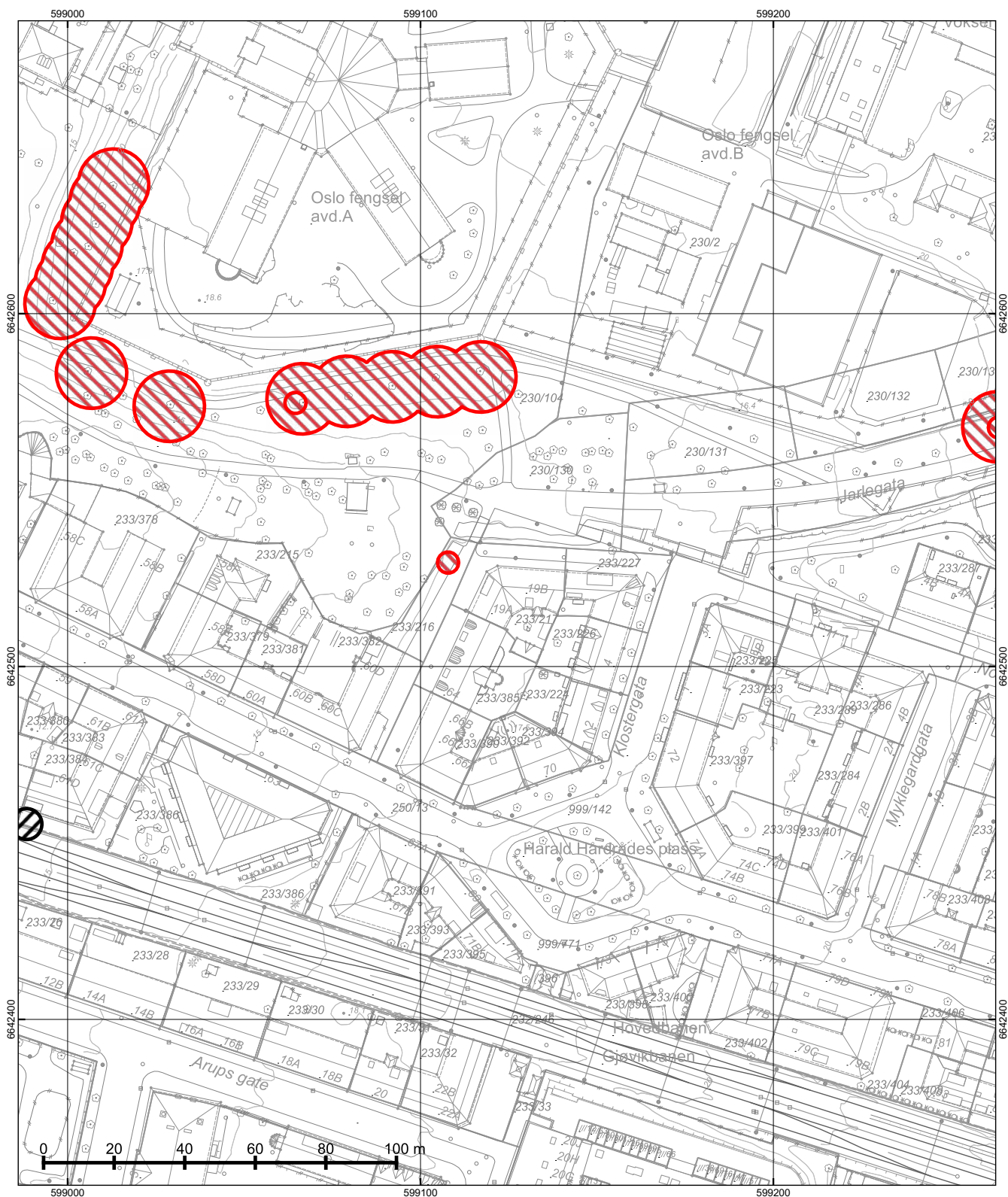
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

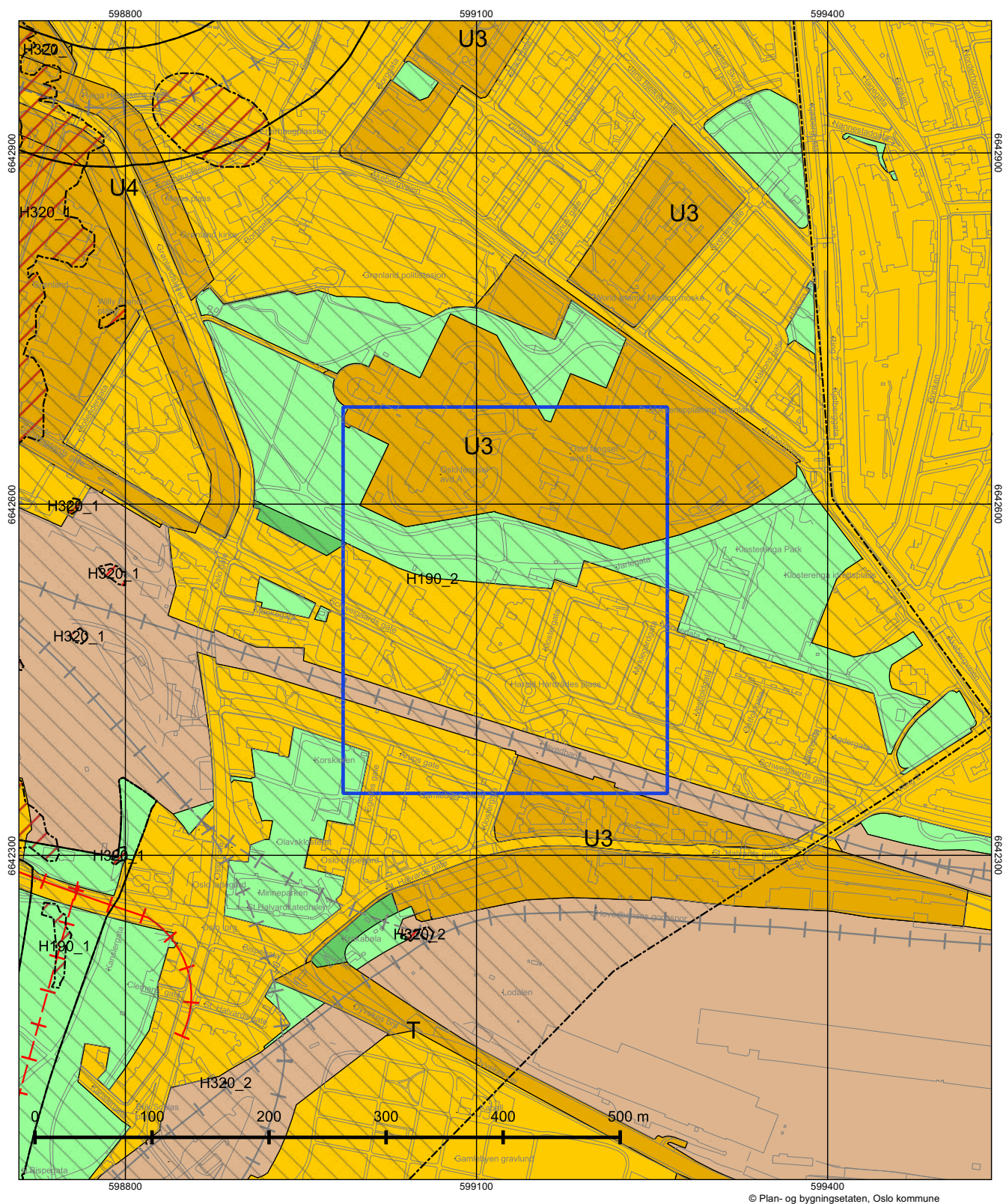
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	70 - Felles avkjørsel		Byggegrense
	71 - Felles parkering		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	72 - Felles lekeareal		Bebyggelse som inngår i planen
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	149 - Offentlig/allmennyttig		
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Oppheving av eiendomsgrense
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Inn-/utkjøring
	312 - Fortau		Eksisterende tre som skal bevares
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		
	1110 - Boligbebyggelse		
	1162 - Undervisning		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2010 - Veg		
	2012 - Fortau		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2080 - Parkering		
	3050 - Park		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	667 - Spesialområde bevaring friområde		
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formåavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	932 - Regulert kant kjørebane		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 05.08.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
	PlottID/Best.nr: 146348/ 86516422 Adresse: JARLEGATA 19B Gnr/Bnr: 233/217	Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV Kommentar:	



Oslo

Dato: 05.08.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 146348/86516422

Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

HUSORDENSREGLER

Det er i hver borettsshavers interesse at bestemmelsene i husorden blir fulgt, og at leiligheten ikke brukes slik at det sjenerer andre. Vær oppmerksom på at husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten.

Ro i leiligheten

Bråk og støy fra leiligheten må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl.22.00 til kl.06.00. Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning fra styret, og med samtykke av naboene over, under og ved siden. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl.22.00 og på søn- og helligdager.

Husdyrhold

Husdyr kan først anskaffes eller medtas med styrets samtykke. Det gjelder også eventuell gjenanskaffelse.

Husholdningsavfall

Husholdningsavfall legges i anviste beholdere, som lukkes etter bruk. Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for blir fjernet.

Renhold

Trapper og gelenderet vaskes to ganger i uken. Vinduer i oppgangene pusses fire ganger i året. Så ofte som det er nødvendig rengjøres utedør, mellomdør og trapperomsvegger (der det finnes) i opptil 1,5 m høyde. Borettslaget bestemmer selv om arbeidet med utvendig renhold skal fordeles mellom beboerne eller utføres for Borettslagets regning.

Inngangsdørene låses

Erfaringene tilsier at det er nødvendig at inngangsdørene holdes låst (etter at barna har gått inn for kvelden). Hvis intet annet er bestemt låses dørene, vinter, vår og høst kl. 21.00 og kl.22.00 om sommeren. Dører til loft og kjeller skal alltid være låst.

Bruk av åpent/bart lys

Bruk av åpent/bart lys på loft og i kjeller er strengt forbudt.

Brannslukningsutstyr

Innkjøpt brannslukningsutstyr tilhører leilighetene og kan ikke tas med ved salg eller utleie av leiligheten.

STYRET.

**Vedtekter
for
Jarlegaten 19 Borettslag Org. nr. 953873389**

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 27.04.2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Jarlegaten 19 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennar, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- (2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsførere og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6073

JARLEGATEN 19 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i JARLEGATEN 19 BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

12. juni 2025 kl. 18:00, Jarlegata 19.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Oppsummering av året

Prosjekter i perioden:

- Forlik med kommunen vedrørende ekspropriering av parkeringsplasser
- Bytte til fiber - Telenor
- Utarbeidet energirapport for videre søknad om støtte - Enova
- Fordelingsnøkkel
- Dugnad
- Vedlikehold fasade
- Kontroll av brannvernutstyr og elektrisk anlegg

Det har vært avholdt 7 styremøter, 1 middag for styret og 1 ekstraordinær generalforsamling.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

- 8. Fordelingsnøkkel og endring av felleskosnader
- 9. Fremtidige investeringer
- 10. Forliksråd parkeringsplasser
- 11. Telenor - bytte til fiber
- 12. Barnevogn- og sykkelplasser
- 13. Annet?
- 14. Vedlegg med alles felleskostnader i årsrapporten

Med vennlig hilsen,
Styret i JARLEGATEN 19 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Mailen Mæhle er enstemming valgt til møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede. Tilstede var: Frøydis Heien, Mailen Mæhle, Julie Balas, Knut-Ole Sjølie, Jarle Nilssen, Michelle Mackie, Nils Petter Strømmen, Morten Aschim og Birgit Stølen (kom senere) 9 stemmeberettigede.

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Enstemmig vedtatt var: Protokollfører: Nils Petter Strømmen. Protokollvitne: Jarle Nilssen.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 6073 Jarlegaten 19 Borettslag.pdf

2. 6073 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I fjor ble det fastsatt at styret som ble valgt (2024/2025) skulle få en økning i honorar tilsvarende 10% økning som utgjør:

Styreleder - 33.000,-

Styremedlem - 5.500,-

Styremedlem - 5.500,-

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Fastsettelse av honorar Styrehonoraret for 2024/25 ble vedtatt. Forslag til styrehonorar for 2025/26: Styrlleder: NOK 35 000,-, styremedlemmer 10 000,-, totalt 55 000,-. Styret kan fordele summen annerledes hvis de ønsker.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Morten ønsker å tre ut av rollen som styremedlem, og det må velges nytt styremedlem.

Noen som ønsker å stille som styremedlem?

Innstilling

Protokollføring: Morten trer ut av styret, valgt inn som nytt styremedlem er Nils Petter Strømmen, enstemmig vedtatt. Nils Petter er valgt til vervet i 2 år.

Mailen Mæhle har 1 år igjen fra forrige valg som styreleder, og stod derfor ikke til valg.

Aleksander Sandvik har 1 år igjen som styremedlem, og stod derfor ikke til valg.

Kristiane Garelick sitter 1 år til som vara-representant.

Jarle Nilssen sitter 1 år til som vara-representant.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Nils Petter Strømmen

Sak 8

Fordelingsnøkkel og endring av felleskosnader

Krav til flertall:

Tilslutning (100%)

Tidligere generalforsamling har bedt styret om å se nærmere på fordelingsnøkkel for felleskostnader. Dette gjelder kun posten "felleskostnader" på faktura til beboerne og ikke poster der det tidligere er vedtatt at fakturering skal skje i henhold til fastsatt sats eller deles likt på alle leiligheter.

Dagens fordelingsnøkkel har ingen forankring i noen spesifikk faktor, men har blitt til over tid gjennom diverse mindre justeringer, som ingen kan redegjøre for i dag. Styret er således av den oppfatning at den er utdatert og ikke gjenspeiler noen rettmessig fordeling av felleskostnader. Inntektene fra posten felleskostnader går til å dekke generelle kostnader og hovedlånet som borettslaget har. Dette hovedlånet, slik det fremkommer i dag, har primært gått med til 3 prosjekter de siste 10-15 årene: Oppussing av oppgang A og B, rehabilitering av fasade og nytt tak.

Styret har foretatt en kartlegging av størrelsen til hver enkelt leilighet, der hver enkelt beboer ble bedt om å melde inn sitt boareal (m²). Basert på dette ble utkast til ny fordelingsnøkkel kalkulert. Ingen andre faktorer er vektlagt. For ordens skyld kan det nevnes at m² er en ganske utbredt måte å fordele felleskostnader på.

Før det stemmes over om gammel fordelingsnøkkel skal erstattes med en ny fordelingsnøkkel, basert på kvadratmeter (m²) på hver enkelt leilighet, ønsker styret å få avklart hvilken dokumentasjon som beboerne ønsker fremlagt i forkant. Ønsker beboerne:

- a) å få fremlagt en oversikt som viser ny fordeling med beløp
- b) kun en oversikt som viser de to aktuelle fordelingsnøkklene (henholdsvis nåværende og utkast til ny)
- c) kun ha en prinsipiell diskusjon, uten å se hverken dagens eller foreslått fordelingsnøkkel.

Dette trenger vi å få avklart i god tid før generalforsamlingen, slik at styret får tid til å eventuelt sette opp et dokument som er i tråd med beboernes ønsker. Det flertallet av beboerne stemmer for er det som vil bli fremlagt. Alle beboerne gis dermed xx. juni som frist til å gi sin tilbakemelding på hvilken dokumentasjon som ønskes. Slik styret ser det så blir dette litt en avklaring av om man ønsker å ta et valg ut i fra et rent fordelingsprinsipp eller om hver enkelt beboer heller ønsker å ta utgangspunkt i hvordan en eventuell ny fordelingsnøkkel vil påvirke hver enkelt. Styret er mest opptatt av det prinsipielle, da vi ønsker en fordelingsnøkkel som både kan forklares og forsvares ut i fra objektive kriterier. I og med at styret kjenner kalkylene/beløpene som det er snakk om så avstår vi fra å delta i avstemmingen om hvilken dokumentasjon som skal fremlegges for behandling på generalforsamlingen.

Dersom flertallet ønsker å se ny fordelingsnøkkel (alt. a eller b) før avstemming vil dokumentasjon deles ut med tid til å lese gjennom i forkant. Dersom flertallet ønsker å stemme før man ser hvordan ny fordelingsnøkkel vil slå ut, vil fordelingen deles ut etter avstemming.

Som tidligere signalisert så har styret sett et behov for en generell økning av posten felleskostnader, da renter og andre utgifter har økt i stor grad de siste årene. I forrige styremøte ble den generelle økningen fastsatt til 20%. Dette blir implementert uansett hvilken fordelingsnøkkel som legges til grunn, men hvor stor endring den enkelte vil se på faktura vil avhenge av fordelingsnøkkel som velges. Det vil også bli gjort mindre endringer av postene som er basert på selvkost (trappevask og lån 98207991392) og betaling for internett (fiber) via borettslag, kr 289 per leilighet per måned, vil fremkomme. Alle endringer skjer med virkning fra 01.09.2025.

I tillegg har vi fremtidige investeringer (ref neste punkt) som gjør at vi vil få høye utgifter frem i tid, og muligens også må ta opp mer lån. Økte felleskostnader vil kunne bidra til å potensielt redusere behovet for mer belåning og styrke mulighetene til å dekke løpende utgifter, både forventede og uforutsette, uten ekstern finansiering. Det er også i borettslagets interesse å ha en solid finansiell buffer i og med at all erfaring viser at det oppstår uventede og kostbare behov. (Det vises bl.a. til utbedring av piper og diverse andre tiltak vi har blitt pålagt av offentlige myndigheter de siste 10 årene.)

Forslag til vedtak

a) 4 stemmer b) 1 stemme c) 2 stemmer Styret avsto fra stemme, siden de kjenner oversikten allerede. Det ble vedtatt at underlaget sendes ut og saken utsettes. Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling 1. september.

Sak 9

Fremtidige investeringer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Per dags dato (12.06.2025) har borettslaget ingen saker til utbedring som er pålagt oss av kommunen tilsvarende tidligere arbeider (piperehabilitering, elektrisk arbeid etc.).

Generelt gjelder det som ble kommunisert i forrige generalforsamling at styret ser for seg en økning av felleskostnader etter hvert grunnet inflasjon og renteøkninger. Som det fremgår over så er våre kostnadsøkninger betydelige og styret har ansvar for å sikre at borettslaget har en sunn økonomisk drift, og dette medfører dessverre økt husleie. I tillegg så vet vi også at felleskostnader vil øke som en direkte følge av ulike helt nødvendige rehabiliteringsprosjekter i nær fremtid.

På generalforsamling 2023 ble det kommunisert at styret ønsket å se på ny fordelingsnøkkel for felleskostnader. Dette på grunn av at felleskostnadene hver leilighet betaler er basert på gammel fordelingsnøkkel der kostnader tilknyttet tidligere oppussingsutgifter inngår som grunnlag for fordelingsnøkkel. Styret rakk ikke å se på dette i løpet av året som gikk og ønsker å se nærmere på dette i kommende styreperiode. Styret har identifisert følgende større prosjekter i tiden fremover

1. Mur i Kjeller

2. Vinduer

3. Rør

Jarle (på vegne av styret) er i en prosess med Energihuset for å utarbeide en rapport for å søke støtte av Enova for bytte av vinduer.

Langtidsplan for vedlikehold som ble utarbeidet i forbindelse med generalforsamling 2021 er fortsatt gjeldende. Verdt å nevne er at borettslaget hadde store kostnader i 2021 grunnet rehabilitering av pipeløp (766') og i 2023 ifm. drenering/portrom (856').

Forslag til vedtak

Det foreslås at dersom vi får innvilget støtte fra Enova vil vi se på bytte av vinduer. Vi må da finne riktig fordelingsnøkkel for alle beboere. Dersom vi får støtte innvilget vil vi informere om dette, og gi mulighet til å avstemme om vi skal igangsette bytte av vinduer.

Sak 10

Forliksråd parkeringsplasser

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jarlegata 19 har inngått et forliksråd med kommunen etter ekspropriasjon av parkeringsplassene og tap av plasser. Legger med vedlegg fra advokaten om saken.

Forslag til vedtak

Til info

Vedlegg

3. 2024-11-19 Forliksavtale mellom Oslo kommune og Borettslaget Klostergata 6 og Jarlegaten 19 borettslag - Signert (1).pdf

4. 2025-02-04 Oppsummering sak (1).pdf

Sak 11

Telenor - bytte til fiber

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter en ekstraordinær generalforsamling ble det stemt for at vi bytter til fibernett fra Telenor. Dette medfører at vi går bort fra Telia som vi har i dag og over til Telenor.

Venter på svar fra entreprenøren om når vi går live med nytt nett. De som ikke bruker Telia som nett, men har eget - må si opp sin egen avtale.

Her kommer det fortløpende info til alle når vi vet mer.

Forslag til vedtak

Til info

Sak 12

Barnevogn- og sykkelplasser

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Portrommet er fylt opp med sykler og barnevogner.

Vi ser nødvendighet for å ha en begrensning på antall barnevogner man kan ha ute samtidig, det er fremmet et forslag fra styret at det bare skal være 1 barnevogn pr barn ute i portrommet samtidig.

Det er viktig at det er åpent og lett tilgjengelig i portrommet for tilfelle det skulle skje noe som brann eller andre ulykker.

Innspill har kommet om å stemme over hvorvidt det er lov å parkere sykler i portrommet eller ikke.

Forslag til vedtak

Det er fremmet at det kun er tillatt med 1 barnevogn i portrommet. Vedtatt. Styret utreder også muligheten for å lage sykkel-/vognparkering inntil stallen.

Sak 13

Annet?

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Her er det åpent for andre innspill.

1. De uregulerte parkeringene som er utenfor ble tatt opp som et punkt; det fører til trange gater, biler som står parkert lengre enn de burde, og skaper generelt sett irritasjon.

Forslag til vedtak

Knut Ole skal ta saken videre, han kontakter kommunen og finner ut hva som er mulig å gjøre her videre.

Sak 14

Vedlegg med alles felleskostnader i årsrapporten

Forslag fremmet av:

Frøydis

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Legge ved informasjon om hva hver bolig betaler i felleskostnader hver måned når vi sender ut årsrapport ved innkalling til generalforsamling.

Dette ble gjort frem til 2005, fra 2006 forsvant dette.

Usikker på om dette henger sammen med endring i regnskapsloven eller om det er andre grunnen.

Styret har ikke rukket å sjekke opp i dette.

Forslag til vedtak

Det ble vedtatt å inkludere oversikt over fordelingen av felleskostnadene i årsrapporten, hvis lovlig. Alternativt at oversikten publiseres på annen måte, hvis det er mer hensiktsmessig.

Protokollfører: *Linn Petter Strømme*

Protokollutve: *Jarle S. Nilsen*

10 av 26

Styreleder: *Mailen Mæhle*

Generalforsamling i Jarlegaten 19 Borettslag, 12. Juni 2025

Vedlegg: Fordelingsnøkkel med beløp

Ny husleie basert på gammel fordelingsnøkkel:

Navn	Fornavn	Etternavn	Adresse	Leilighet	Bruksenhet	Andel	Antall rom	Totale kostnader	Felleskostnader	Trappevask	Vedlikeholdsfond	Lån 98207991392	Parkering	Vaskeri	Internett (Te	Leilighet m2	Fordelingsnøkkel (gml.)	
Kristiane Kvaseid Garellick	Kristiane Kvaseid	Garellick	JARLEGATA 19 A	1	H0101	1	1	3 824	2 575	206	200		554			289	41	0,030799
			JARLEGATA 19 A	2	H0102	5	2	5 385	4 136	206	200		554			289	49	0,049471
			JARLEGATA 19 A	3	H0201	2	2	5 436	4 187	206	200		554			289	51	0,050074
			JARLEGATA 19 A	4	H0202	6	3	6 441	5 192	206	200		554			289	65	0,062101
			JARLEGATA 19 A	5	H0301	3	2	5 303	4 054	206	200		554			289	49	0,048481
			JARLEGATA 19 A	6	H0302	7	2	6 995	5 746	206	200		554			289	65	0,068717
			JARLEGATA 19 A	7	H0401	4	2	8 859	7 110	206	200		554	500		289	86	0,085035
			JARLEGATA 19 A	8	H0402	8	3	8 167	6 418	206	200		554	500		289	67	0,076754
			JARLEGATA 19 B	9	H0101	9	3	6 584	5 185	206	200		554		150	289	37	0,062015
			JARLEGATA 19 B	10	H0102	13	3	6 410	4 511	206	200		554	500	150	289	48	0,053949
			JARLEGATA 19 B	11	H0201	10	3	6 415	5 166	206	200		554			289	60	0,061785
			JARLEGATA 19 B	12	H0202	14	3	5 760	4 511	206	200		554			289	49	0,053949
			JARLEGATA 19 B	13	H0301	11	3	7 109	5 360	206	200		554	500		289	60	0,064110
			JARLEGATA 19 B	14	H0302	15	3	6 223	4 974	206	200		554			289	30	0,059489
			JARLEGATA 19 B	15	H0401	12	2	6 518	5 269	206	200		554			289	60	0,063019
			JARLEGATA 19 B	16	H0402	16	3	5 233	3 984	206	200		554			289	50	0,047648
			JARLEGATA 19 B	17	H0501 (Løft)	17	0	6 483	5 234	206	200		554			289	71	0,062603
								107 145	83 612	3 502	3 400		9 418	2 000	300	4 913	978	1,000000

Ny husleie basert på fordelingsnøkkel basert på m2:

Navn	Fornavn	Etternavn	Adresse	Leilighet	Bruksenhet	Andel	Antall rom	Totale kostnader	Felleskostnader	Trappevask	Vedlikeholdsfond	Lån 98207991392	Parkering	Vaskeri	Internett (Te	Leilighet m2	Fordelingsnøkkel (m2)	
Kristiane Kvaseid Garellick	Kristiane Kvaseid	Garellick	JARLEGATA 19 A	1	H0101	1	1	4 754	3 505	206	200		554			289	41	0,041922
			JARLEGATA 19 A	2	H0102	5	2	5 438	4 189	206	200		554			289	49	0,050102
			JARLEGATA 19 A	3	H0201	2	2	5 609	4 360	206	200		554			289	51	0,052147
			JARLEGATA 19 A	4	H0202	6	3	6 806	5 557	206	200		554			289	65	0,064462
			JARLEGATA 19 A	5	H0301	3	2	5 438	4 189	206	200		554			289	49	0,050102
			JARLEGATA 19 A	6	H0302	7	2	6 806	5 557	206	200		554			289	65	0,064462
			JARLEGATA 19 A	7	H0401	4	2	9 101	7 352	206	200		554	500		289	86	0,087935
			JARLEGATA 19 A	8	H0402	8	3	7 477	5 728	206	200		554	500		289	67	0,068507
			JARLEGATA 19 B	9	H0101	9	3	6 272	4 873	206	200		554		150	289	57	0,058282
			JARLEGATA 19 B	10	H0102	13	3	6 003	4 104	206	200		554	500	150	289	48	0,049080
			JARLEGATA 19 B	11	H0201	10	3	6 379	5 130	206	200		554			289	60	0,061350
			JARLEGATA 19 B	12	H0202	14	3	5 438	4 189	206	200		554			289	49	0,050102
			JARLEGATA 19 B	13	H0301	11	3	6 879	5 130	206	200		554	500		289	60	0,063350
			JARLEGATA 19 B	14	H0302	15	3	5 524	4 275	206	200		554			289	50	0,051125
			JARLEGATA 19 B	15	H0401	12	2	6 579	5 130	206	200		554			289	60	0,061350
			JARLEGATA 19 B	16	H0402	16	3	5 524	4 275	206	200		554			289	50	0,051125
			JARLEGATA 19 B	17	H0501 (Løft)	17	0	7 319	6 070	206	200		554			289	71	0,072597
								107 145	83 612	3 502	3 400		9 418	2 000	300	4 913	978	1,000000

Det understrekes at forslag til ny fordelingsnøkkel er en funksjon av m2. Det er således ikke selve fordelingsnøkkelen som eventuelt fastsettes/vedtas, men prinsippet fordeling av generelle felleskostnader, med andre ord at de kostnadene som ikke er basert på andre vedtatte faktorer (prosjektlån, vedlikeholdsfond, parkering osv.), skal være m2. Hvis det skjer endringer i m2, enten som følge av tiltak i bygget eller ny oppmåling, så vil det være den siste og mest korrekte oppmåling av m2 som legges til grunn for fordelingsnøkkelen. Justeringer vil således kunne forekomme, men effekt av dette vil normalt være minimal.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Jarlegata 19B
0656 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kamilla Jæger**Telefon:** 976 64 473
E-post: kamilla.jeger@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre