

aktiv.





Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

Kristoffer Ottesen

Mobil 465 03 502

E-post kristoffer.ottesen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 600 000,-
Fellesgjeld: Kr 78 417,-
Omkostn.: Kr 9 221,-
Total ink omk.: Kr 4 687 638,-
Felleskostn.: Kr 3 887,-
Selger: Ithycasan Yoganathan

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1952
BRA-i/BRA Total 55/60 kvm
Tomtstr.: 99627 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 138, bnr. 48
Andelsnr.: 396
Oppdragsnr.: 1008240176

Ditt nye hjem?

Velkommen til Prost Hallings vei 5 - En lekker og innbydende leilighet som er påkostet i 2021 med bl.a nytt lekkert kjøkken, nytt moderne bad, nye gulv, nye lister og innvendige dører. Meget god planløsning med en romslig, solrik balkong på ca. 7 kvm. Store vindusflater som sørger for godt med lysinnslipp. Leiligheten ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde på Teisen. Teisen Park borettslag er veldrevet og har pene fellesarealer med store grøntområder og mye luft mellom blokkene.

Merk deg dette:

- Pent kjøkken og bad fra 2021
- Solrik balkong
- Meget god bodplass (2 i 1.etg)
- Fellesvaskeri og selskapslokale
- Parkering etter venteliste
- Veldrevet borettslag
- Nærhet til turområder og offentlig kommunikasjon
- Ingen dok.avgift



Innhold

| | |
|--------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Tilstandsrapport | 44 |
| Egenerklæring | 58 |
| Energiattest | 63 |
| Nabolagsprofil | 70 |
| Reguleringskart | 73 |
| Megleropplysninger | 77 |
| Vedtekter | 84 |
| Budskjema | 100 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 55 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 60 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m²

Boder i 1. etasje.

3. etasje

BRA-i: 55 m²

Entré, stue/kjøkken, bad, 2 soverom.

TBA: 7 m²

Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TAKHØYDER:

-Takhøyden er ca. 2,45 meter.

-Takhøyde på bad er ca. 2,35 meter.

MÅLING:

-Målingen er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp.

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.

Tomt

Fellestomt for borettslaget på ca. 99 627 m².

Parkmessige og meget pent opparbeidet fellesarealer med store gressplener, trær, prydbusker, bed og øvrig beplantning, samt sittegrupper, grillplasser og lekeplasser.

Asfalterte internveier.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde på Teisen. Teisen Park borettslag er veldrevet og har pene fellesarealer med store grøntområder og mye luft mellom blokkene. Områder består stort sett av lavblokker, noen flermannsboliger og eneboliger. Boligen ligger svært sentralt med kort vei til sentrum, nærbutikk, kollektivtransport, Østmarka og diverse servicetilbud.

Boligen har gangavstand til Bryn skole (1-7 kl.). Rundt boligen er det et godt utvalg av barnehager, de nærmeste barnehagene er Teisenparken barnehage (1-6 år), Teisen gård barnehage (3-6 år), og Regnbuen barnehage (1-6 år), samt Bryn estetiske barnehage (1-6 år). I området ligger det flere lekeplasser, Bryn kunstgress med ballbinge. Idrettsanlegg og flotte friarealer på Valle Hovin og Valhall. Lunden park byr på konserter om sommeren og har egen grusbane for de minste.

Prost Hallings vei 5 ligger i et område med nærhet til gode tur- og rekreasjonsmuligheter. Det er kort vei til Østmarka og Østensjøvannet med gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. I nærområdet finner du en idyllisk tursti gjennom urskogen i Svartdalen, som strekker seg fra Bryn til Kværnerdalen langs Alnaelva. Det finnes også mange treningsmuligheter i område i form av utendørs treningsstativer, treningssenter (bl.a. Toppform treningssenter, EVO Teisen, SATS Hellerud og SATS Kampen), stor utendørs kunstisbane på Valle Hovin, og åtte innendørs tennisbaner på Hasle.

Enkel adkomst til mange tettsteder i området gjør beliggenheten spesielt attraktiv for deg som pendler. Fra boligen er det et steinkast til bussholdeplassen. Herfra er det gode bussforbindelser med hyppige avganger hvert 15. min på dagtid. Nærmeste T-banestasjon er Brynseng (linje 1, 2, 3 og 4). Ønsker man flere bussalternativer ligger Helsfyr bussterminal kort vei unna. Ulvenkrysset og Teisenkrysset er også like i nærheten hvor det går mange busser på E6/Ring 3, inkl. flybussen til Oslo Lufthavn. Det går nattbuss fra sentrum til Klosterheim (kun få minutters gange). Bryn togstasjon er også et populært knytestpunkt for offentlig kommunikasjon siden den bruker 4 minutter inn til Oslo S og også kjører til Lillestrøm.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres ved Kiwi og Rema 1000. Søndagsåpen Joker ligger kun 5 minutters gange fra boligen. Europris ligger også rett i nærheten. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Tveita og Bryn Senter med et godt utvalg av butikker og servicetilbud. I tillegg kan man dra til bl.a. Fyrstikktoget på Helsfyr, Fretex Alnabru, Plantasjen, Coop Obs, IKEA Furuset og Alna Senter.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i et veletablert boligområde med en stor andel av lavblokker.

Bygningssakkyndig

Joacim André Karlsen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Boligblokk over 4 etasjeplan med i tillegg kjeller og loft oppført i 1952. Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i murverk/betong og bindingsverk ved balkongpartier og mellomliggende fasader. Utvendige fasader forblendet med spekkmurt teglstein og trekledning ved balkongpartier. Vinduer i trekarm med 2-lags isolerglass datostemplet 2020. Brann- og lydklassifisert entredør (B30/db35) med sikkerhetslås og kikkehull. Balkongdør med 2-lags isolerglass datostemplet 2020.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Joacim André Karlsen. Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 for følgende bygningsdeler-/komponenter:

*Vegger og himling på bad:

-Badet har ingen mekanisk avtrekk, det bør installeres mekanisk vifte for å sørge for god luftutveksling. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler.

-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette.

*Membran, tettesjiktet og sluk på bad:

- Ingen tegn til membran klemt under klemring i noen av slukene, og kan derfor ikke konstateres tilstrekkelig.

- Det er ikke fremlagt komplett dokumentasjon på membran. Det mangler FDV og dokumentasjon på membran i alle våtsoner. Selger opplyser at det er sendt inn bilder av membranarbeid fra Jørn Lagaard AS.

*Ventilasjon:

-På våtrom er det kun naturlig ventilering via oppdrift, det anbefales at det monteres manuell/automatisk avtrekksvifte slik at fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Ja, bad er fullstendig oppusset i 2021. Elektriske arbeidet er utført av Proff Elektro både på bad og resten av leiligheten. Alt av rørleggerarbeid er utført av Rørlegger Teknikk AS. Membranarbeid er utført av Jørn Lagaard. Flisearbeid og montering av bademøbler er egeninnsats.

Arbeid utført av: Rørlegger Teknikk AS og Proff Elektro AS.

-Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja, i 2021. Membranarbeid: Jørn Lagaard AS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Et lite hakk i parkett på kjøkken.

-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: Det elektriske anlegget i hele leiligheten er utbedret av Proff Elektro AS.

Arbeid utført av: Proff Elektro AS.

-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)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Malerarbeid, parkett, lister og montering er utført av egeninnsats.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Tidligere andelseier har lagt et fint og enkelt modulbasert gulv på terrasen.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Boligen var opprinnelig en 2-roms leilighet som nå er gjort om til en 3-roms leilighet av tidligere andelseier. Planendringen er at kjøkken er flyttet ut til stue, og at daværende kjøkken har blitt til et soverom. Søknad ble sendt inn til styret og godkjent av tidligere andelseier.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, bad, 2 soverom og åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til balkong. Det medfølger også boder i 1. etasje.

Standard

Leiligheten ble totalrenovert i 2021 og fremstår med normalt slitasje.

- Gulv med eikeparkett.
- Vegger med malte, glatte plater.
- Himling med malte, glatte plater.
- Flislagt bad.
- Kjøkkenen med glatte fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer.
- Fabrikkmalte 3-speil dører.
- Dørtelefon med portåpner.
- Garderobeskap på begge soverom.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Medfølger:

- Integrert stekeovn og oppvaskmaskin på kjøkken.
- Fastmontert skoskap i gang.
- Høyskap på soverommene.

Utemøblement og vaskemaskin kan kjøpes etter avtale med selger.

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

Hvitevarer

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

Modernisert/Påkostet år

2021

TV/Internett/Bredbånd

Tv/internett fra Telia (flex mini 100) er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Det følger ingen parkeringsplass eller garasje med leilighetene. Borettslaget har 316 utendørs parkeringsplasser. For å sette seg på venteliste, send mail til postmottak.tveita@obos.no eller ring 22865500. Eierskiftegebyr etter gjeldende satser.

EL-bil: Borettslaget holder på med et prosjekt for å opparbeide flere ladeplasser til el-bil.

Borettslaget har også et eget garasjelaget som administrerer utleie av 108 garasjer. Garasjelaget driftes av et eget styre med egen økonomi. I tillegg er det et eget lag med selveier-garasjer i Regnbueveien. Du kan finne mer informasjon om utendørs parkering og Teisen garasjelag på nettsiden, der kan du også se kart over parkeringsplasser og garasjerekkene.

Kontakt styret@teisen-garasjelag.no. For mer informasjon <https://www.teisen-garasjelag.no/>.

Det er beboerparkering i området med følgende priser pr. år:

-Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 1,-

-El-bil: 1,-

-Motorsykkel og moped: 1,-

-El-motorsykkel og el-moped: 1,-

Forsikringsselskap

Protector AS

Polisenummer

2241028

Diverse

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.

Energi

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet av panelovner og varmekabler i baderomsgulv.

Info strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruket for 2022 var på 7361 kWh og for 2023 var på 7075 kWh.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

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 4 600 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnader.

Formuesverdi primær

Kr 1 051 948 pr. 31.12.2022.

Formuesverdi sekundær

Kr 3 997 401 pr. 31.12.2022.

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet for tv/internett.

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

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.887,- pr. md.

Herav:

- Felleskostnader på 3.543,-
- Obos nøkkel på 15,-
- Trappevask på 150,-
- Bredbånd 100 Mbps på 179,-

I felleskostnader inkluderes kommunale avgifter, fellesvaskeri, renter og avdrag på fellesgjeld, evt. leie av parkering/garasje, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesareal, forretningsførsel.

Andel Fellesgjeld

Kr 78 417 pr. 30.08.2024.

Kommentar fellesgjeld

Lånenummer: HABA05-94927034292

Annuitetslån, 12 terminer per år

Rentesats per 30.08.2024: 5,65%

Restløpetid: 20 år og 4 mnd

Saldo per 30.08.2024: 33 985 897,-

Andel av saldo: 58 154,-

Lånenummer: HANBA3-94927033040

Annuitetslån, 12 terminer per år

Rentesats per 30.08.2024: 5,65%

Restløpetid: 0 år

Saldo per 30.08.2024: 8 664,-

Andel av saldo: 0,-

Lånenummer: HANBA7-94927031285

Annuitetslån, 12 terminer per år

Rentesats per 30.08.2024: 5,65%

Restløpetid: 8 år og 3 mnd

Saldo per 30.08.2024: 5 487 132,-

Andel av saldo: 9 389,-

Lånenummer: HUS604-11461203 9

Annuitetslån, 2 terminer per år

Rentesats per 30.08.2024: 4,68%

Restløpetid: 9 år og 2 mnd

Saldo per 30.08.2024: 6 354 934,-

Andel av saldo: 10 874,-

Andel fellesformue

Kr 28 087 pr. 31.12.2023.

Borettslaget

Borettslagsnavn

Teisen Park Borettslag

Organisasjonsnummer

952556819

Andelsnummer

396

Om borettslaget

Andelen er en del av Teisen Park Borettslag (org.nr. 952 556 819), bestående av totalt 537 andeler/leiligheter fordelt på 31 bygninger og 56 oppganger, samt to tjenesteboliger. Borettslaget hadde et årsresultat i 2023 på kr 2 584 379,- (før nedbetaling på fellesgjeld). De disponible midlene (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var per 31.12.2023 kr 5 511 186,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld, felleskostnader og forpliktelser for andelseierne kan bli endret som følge av for eksempel renteendringer, generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling. Budsjettering av felleskostnader for kommende år foretas gjerne mot slutten av inneværende år og ofte med ikrafttredelse fra og med 01.01 kommende år. Generalforsamlinger avholdes som regel i perioden mars-mai. Det kan dermed foreligge endringer, være fremmet forslag til tiltak og/eller eksistere vedtak om tiltak som ikke fremgår av opplysninger mottatt fra forretningsfører (grunnlag for opplysninger i denne salgsoppgaven).

Rehabilitering og større vedlikehold i borettslaget:

2020: Byttet alle vinduer og balkongdører.

2017: Alle ytterdører er overhålt. Prosjekt fasadevask igangsatt, med oppgradering av balkong stål og maling.

2016/2017: Pussing og maling av grunnmurer. Noen steder gjenstår for 2017.

Gjennomføring av prosjekt balkong innglassing over felleskostnadene

2016: Utvidelse av parkeringsplasser. Ny allé i Regnbueveien. Utskifting av 4 takvinduer loft og 30 gavlvinduer. Etablering av flere nye blomsterbed. Oppretting, justering og overhaling av borettslaget lyktestolper.

2014 - 2016: Skifte av brannslukkingsapparater og utlevering av skumapparat til kjøkken.

2014: Oppgradering/grunnarbeid/asfaltering av stikkveier, småveier og gangveier.

2013: Nedgravde søppelbrønner.

2012 - 2013: Utbedring av tak og tetting av piper.

2012: Rensing av alle vertikale luftkanaler. Opparbeidelse av 14 nye parkeringsplasser.

2011 - 2012: Rehabilitering og maling av oppganger, samt rens av terrassogulv. Ny postkasser til alle andelseiere. Vinduer skiftet i oppgangene. Felling av trær.

2010: Oppgradering av vaskeriet. Oppussing av utleielokalet.

2009 Beising, oppgradering støyskjerm mot Teisenveien.

2007 - 2010: Utskifting av porttelefoner - ferdigstilt.

2007 - 2009: Nytt regelverk for parkering.

2006 - 2009: Alle vinduer, balkonger og balkongdører er malt utvendig. Kontroll av alle vinduer/dører vedr. skader, punktering etc. Utskifting av ødelagte vinduer og balkongdører. Gjennomgang og kontroll av VVS, samt utbedring.

2006 - 2007: Branntetting etter utskifting av kjellerstrekk ved Firesafe AS. Alle vinduer, balkonger og balkongdører er malt utvendig. Kontroll av alle vinduer/dører vedr. skader, punktering etc. Utskifting av ødelagte vinduer og balkongdører. Gjennomgang og kontroll av VVS, samt utbedring.

2005 - 2006: Utvendig oppussing i Prost Hallings vei 1 Utskifting av kaldtvannsledning Utskifting av kjellerstrekket.

2004 - 2005: Gjennomgang og kontroll av det elektriske anlegget, hovedtavlene. 10 års kontroll av alle brannslukningsapparatene.

2003: Trappevask innført fra november med RenholdsEksperten.

2002: Ny jordfeilvarsler, tilpasset PC og dagens el. utstyr ble installert.

2002 - 2003: Nytt stjerne-nett/kabel-TV-nett installert Get ble valgt som leverandør av TV-signaler Oppgradering av uteanlegget.

2001 - 2002: Beising av alle søppelhusene og tørkebåsene.

1997 - 2005: Utskifting av VVS-rørapparat i alle oppgangene.

Av særskilte prosjekter i perioden 2023-2024 kan følgende nevnes:

-Bytte av utvendig og innvendig belysning, lamper i oppganger, kjellere - HAKO (fkk sterkt redusert pris etter flere forhandlingsrunder).

- Nye lekeplasser, innhenting av anbud, evaluering, befaringer. Oppnådd økonomisk støtte fra Sparebankstiftelsen og OBOS på over én million kroner.
- Ladeanlegg Prærien, bytte av ladeleverandør, bytte av installatør, oppfølging av feil og mangler.
- Kartlegging ildsteder - Brann- og redningsetaten.
- Prosjekt asfaltering og drenering i Teisenveien 20-26.
- HMS-oppfølging av mange oppgaver utført i 2023-2024 (egen note skrives til årsmøtet).
- Innføring av OBOS-nøkkel, forprosjekt med pilot, forhandlinger om pris og vilkår (fikk redusert pris på installasjon og abonnement).

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

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.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjenning ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold må ikke være til sjenanse for beboerne. Lufting av dyr skal skje under kontroll og utenom fellesarealene.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 138, bruksnummer 48 i Oslo kommune. Andelsnr. 396 i Teisen Park
Borettslag med orgnr. 952556819

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/138/48:

15.11.1958 - Dokumentnr: 13600 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:138 Bnr:12

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

26.06.1959 - Dokumentnr: 7606 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:138 Bnr:15
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

13.11.1968 - Dokumentnr: 17552 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

08.01.1969 - Dokumentnr: 351 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

06.10.1969 - Dokumentnr: 16401 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

19.10.1970 - Dokumentnr: 17650 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

19.02.1972 - Dokumentnr: 2933 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.1974 - Dokumentnr: 6743 - Skjønn
Overført fra gnr 138 bnr 57
Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.1981 - Dokumentnr: 14155 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:138 Bnr:83
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

16.07.1986 - Dokumentnr: 42993 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.2015 - Dokumentnr: 557994 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

10.01.1953 - Dokumentnr: 375 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:138 Bnr:1

04.09.1953 - Dokumentnr: 919893 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

GNR 132 BNR 69

07.01.1954 - Dokumentnr: 196 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:138 Bnr:54

05.04.1954 - Dokumentnr: 4640 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:138 Bnr:55

09.07.1955 - Dokumentnr: 9214 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:138 Bnr:58

13.08.1998 - Dokumentnr: 46723 - Grensejustering

Ferdigattest/brukstillatelse

-Det foreligger ferdigattest på bygningen datert 29.08.1958.

-Plan- og bygningsetaten godkjente søknaden om ferdigattest for delvis innglassing av balkonger, mottatt 29.09.2022.

-Det er fremlagt ferdigattest for fasadeendring datert 21.03.1995.

Boligen var opprinnelig en 2-roms leilighet som nå er gjort om til en 3-roms leilighet av tidligere andelseier. Kjøkken er flyttet ut til stue, og at daværende kjøkken har blitt til et soverom. Søknad ble sendt inn til styret og godkjent av tidligere andelseier.

Vei, vann og avløp

Adkomst: Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann: Offentlig.

Tilknytning avløp: Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig m. tilh. anlegg (30668 og S-3787).

Pågående plansaker i nærområdet:

Saksnr. 202118881

Saken gjelder: Teisenveien 40 - Utvidelse av Bryn skole

Sakstype: Detaljregulering

Saksnr. 201818295

Saken gjelder: Nils Hansens vei 9 - 11

Sakstype: Detaljregulering

Saksnr. 201917487

Saken gjelder: Klosterheimveien 1

Sakstype: Detaljregulering

Pågående byggesaker i nærområdet:

Saksnr. 201005673

Saken gjelder: Prost Hallings vei 5 - Innglassing av balkong

Siste bevegelse: 03.09.2024

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.

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

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 tinglysning 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. Eiendomsmeidler 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. 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 600 000 Prisantydning

78 417 Andel av fellesgjeld

4 678 417 Pris inkl. fellesgjeld

Omkostninger

7 200 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

7 981 Gebyr avklaring forkjøpsrett

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

9 221 Omkostninger totalt

16 421 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 221 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 687 638 Totalpris. inkl. omkostninger

4 694 838 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
4 697 638 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 9 221

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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 deknings salg 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt en provisjon på 0,85% på salgssummen for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr: kr. 22 900,-

Visninger: kr. 3 990,- pr. stk.

Oppgjørshonorar: kr. 6 990,-

Markedspakke: kr. 17 990,-

Garantipremie/inneståelse: kr. 3 000,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 1 490,-

Eierskiftegebyr: kr. 6 385,-

Kommunale opplysninger : kr. 1 600,-

Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig: kr. 2 875,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34 900,-. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Oppdragsansvarlig

Kristoffer Ottesen

Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

kristoffer.ottesen@aktiv.no

Tlf: 465 03 502

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Thorvald Meyers gate 44

0552 OSLO

Salgsoppgavedato

12.09.2024

Intervju med selger

Strømforbruk?

Strømforbruket for 2022 var 7361 kWh og for 2023 7075 kWh.

Hvordan er parkeringsmulighetene?

Parkeringsmulighetene i Teisen Park Borrettslag er meget gode. Jeg har tidligere hatt egen parkering rett utenfor leiligheten på gateplan for 250 kr i måneden, også har jeg i senere tid anskaffet parkering i garasje for 2000 kr per halvår, dette også rett utenfor leiligheten. Dette med fjernstyrt åpne- og lukkeport for den jeg har per nå. Det er god kapasitet med tanke på parkering på gateplan, hvor det trengs flere som leier disse fra styret, og det gikk ikke lang tid før jeg fikk leie garasje også.

Fra 1. januar dette året er det også et tiltak fra kommunen hvor beboerparkering koster 1 kr.

Når kjøpte dere eiendommen?

Jeg kjøpte eiendom i juli 2021.

Hva var avgjørende for valget deres?

Det som var avgjørende for valget mitt var at alt var nyoppusset fra 2021 med all dokumentasjon tilgjengelig. Leiligheten er moderne, stilriktig og luftig, med en fantastisk balkong. Her har jeg kost meg både om sommeren ute på balkongen, samt om høsten og vinteren med gode middager og film.

Hvorfor skal dere flytte?

Jeg og samboeren min har kjøpt ny leilighet sammen i nærområdet.

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

Den moderne standarden har gjort at vi ikke har trengt å bekymre oss for noe i form av oppgraderinger, men heller at vi har kunnet fokusere på å gjøre det så hyggelig som mulig i hjemmet. Det å ha to soverom, hvor vi har brukt det ene som gjesterom / hjemmekontor / hobbyrom har også vært veldig praktisk.

Det at den har svært gode lysforhold, at den er godt skjermet for andre, samt at den har utsyn mot trær, hus og enkel natur, har også gjort av vi føler vi er nære naturen, selv om vi holder ganske sentralt til. Det å våkne til stillhet og lys har vært veldig deilig etter en travel uke på jobb.

Vi kommer også til å savne gode middager og generell hygge på balkongen. Perfekt for morgenkaffen!

Hva har dere likt best med området?

Lokasjonen er ypperlig med tanke på nærhet til alt av butikker, turområder og gode kollektivfasiliteter. Rema 1000, Joker, Jafs, Europris, Fretex, treningscenter (EVO), Tveita Senter og frisør er rett i nærheten. I tillegg er Bryn Senter en kort tur unna. Videre er det fine turområder, spesielt liker vi turen ned langs Alnaelva og opp mot Kværnerbyen / Ekebergutsikten, hvor vi liker å avslutte turen med sauna og kaffe på Kruttverket.

Vi er reiseglade, og ila. 2 minutter er du ute på E6 på vei mot Gardermoen eller andre destinasjoner. Flybussen går også rett fra Ulvenkrysset, som er 5 minutters gange herfra.

Det er også barnehage og barneskole rett i nærheten, i tillegg til skatepark, treningsområde ute samt Valle Hovin og Intility Stadion (Vålerenga sin hovedstadion) for de som er glad i fotball.

Kollektivmulighetene er mange; man kan ta bussene fra Ulvenkrysset rett til sentrum på 15 minutter, samt 76-bussen til Helsfyr for deretter å ta bane eller buss til sentrum. Brynseng t-banestasjon er 10 minutters gange unna, hvor man ofte er i sentrum på 10 minutter.

Vi må også nevne festlokalet som ligger rett borti gata, som er i en egen bygning sammen med et moderne vaskeri som vi også har benyttet oss av når vasken har hopet seg opp. I festlokalet har vi invitert inn til festligheter og det er ypperlig for både familiesammenkomster som dåp, konfirmasjon og annet til en rimelig kostnad. Er det noe dere ikke er fornøyd med?
Egentlig ikke. Vi kommer til å savne hjemmet vårt!

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?
Boligen fungerer godt til alle årstider. Om sommeren har vi brukt balkongen mye som en forlengelse av stuen.

Vi har fantastiske vaktmestre som sørger for at uteområdene er plettfriske til enhver årstid. Det er alltid måket (parkeringsområdene også), og det plantes og stelles kontinuerlig. Utearealene med benker, treningsområde og lekeplasser er ofte veldig hyggelig å benytte. Du kan til og med plukke epler i fellesområdet.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!
Moderne, lys og arealeffektiv.

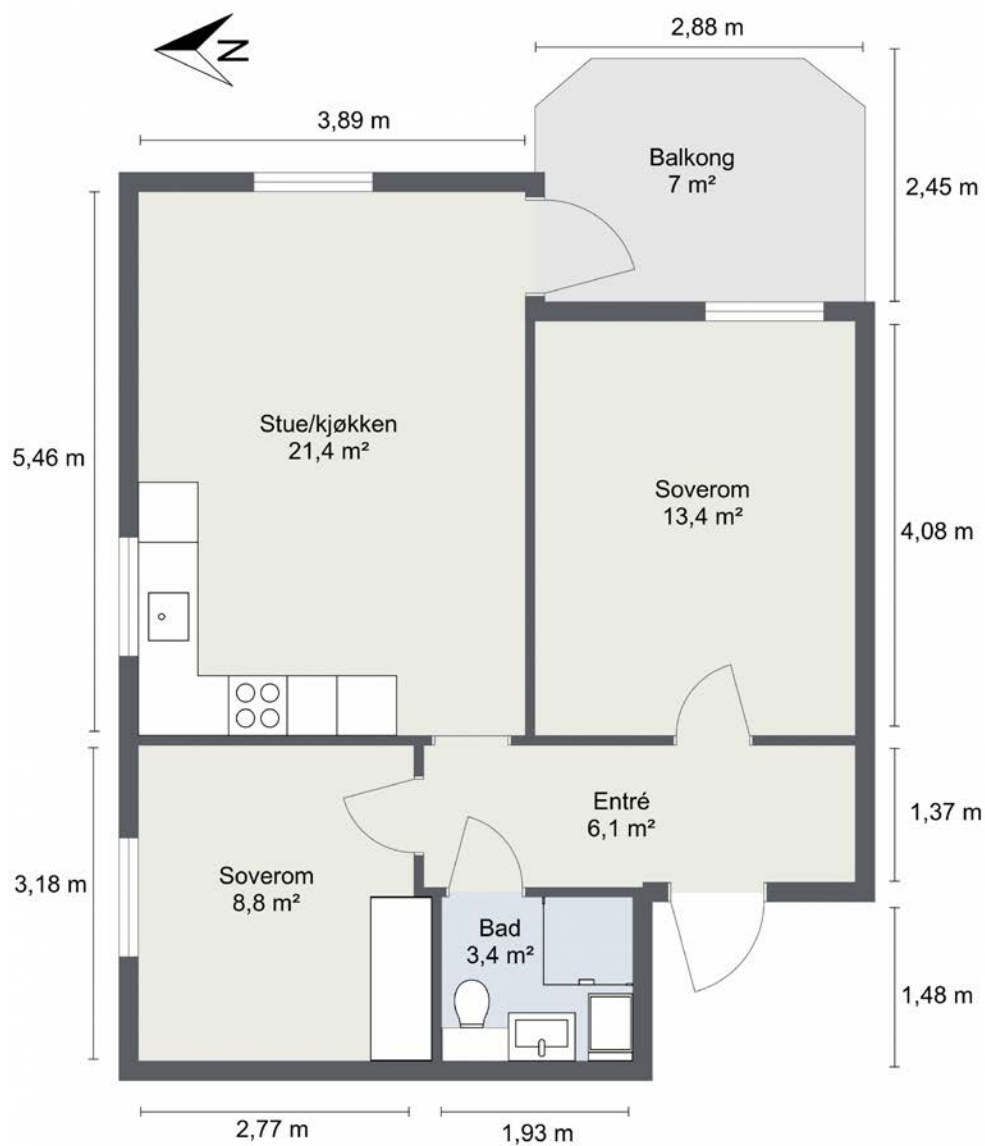


Velkommen til Prost Hallings vei 5 - En innbydende 3-roms leilighet i 3. etasje med attraktiv og populær beliggenhet i veletablerte Teisen Park.



Meget god planløsning med en romslig solrik balkong på ca. 7 kvm.

Prost Hallings vei 5 3. Etasje



Din BoligBistand

Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Lekker stue som er malt i moderne, tidsriktig farge og har gulv med eikeparkett



Her er det god plass for sofa, tv-møbler og spisegruppe.







På balkongen er det plass til utemøblement etter eget ønske, og her kan du nyte den hyggelige utsikten.



På balkongen er det lagt terrassebord i impregneret treverk. Det er montert belysning og stikkontakter. Rekkverk i stål med innfelte plater.





Flott kjøkken fra 2021 med hvite, glatte fronter på skuffer og skap. Laminert benkeplate og fliser i benkerygg over platetopp.



Integrert kjøøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og nedfelt platetopp



Vindu over kjøkkenbenk med hyggelig utsyn mot nabolaget.



Flislagt bad med gulvvarme og downlights i tak. Badet ble modernisert i 2021.



Innredningen består av vegghegnt wc, dusjsone med fossefalldusj og dusjvegger med moderne svarte detaljer. Servant i hvit skuffeseksjon med speil over. Opplegg for vaskemaskin.





Vindu over kjøkkenbenk med hyggelig utsyn mot nabolaget.



Stort garderobeskap med rikelig oppbevaringsplass.





Soverom 2 egner seg fint som barnerom, kontor eller gjesterom.



Her har du også plass til en kontorpult dersom det er ønskelig.





Hyggelig entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Dørcalling med åpner.



Felles sykkelbod for beboerne i borettslaget.



Borettslaget har 316 utendørs parkeringsplasser som kan leies. Borettslaget har også et eget garasjelaget som administrerer utleie av 108 garasjer. For mer informasjon <https://www.teisen-garasjelag.no/>.



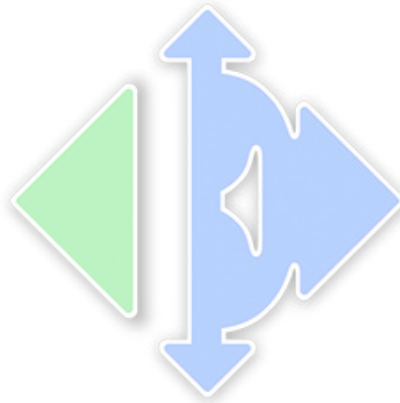
Fellestomten er pent opparbeidet med asfalterte adkomstveier/plasser, flotte store grønt arealer, beplantning, trær, lekeapparater, parkeringsarealer m.m.



Boligen ligger svært sentralt med kort vei til sentrum, nærbutikk, kollektivtransport, Østmarka og diverse servicetilbud.

Vedlegg

Borettslagsleilighet (i blokk)
 Prost Hallings vei 5
 0666 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

| | | |
|---|--------------|-----------------------------|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 7 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 3 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 0 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt |

Utført av:

Takstmann

Joacim André Karlsen

Dato: 05/09/2024

Jernbanegata 13B

Sarpsborg 1706

915 40 354

joacim@dinboligbistand.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

| | |
|-------|--|
| TG 0 | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader. |
| TG 1 | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig. |
| TG 2 | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen. |
| TG 3 | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| TG iu | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen |

EIENDOMSDATA:

| | |
|-----------------|-----------------------|
| Matrikkeldata: | Gnr:138, Bnr: 48 |
| Hjemmelshaver: | Ithycasan Yoganathan |
| Seksjonsnummer: | |
| Festenummer: | |
| Andelsnummer: | 396 |
| Byggeår: | 1950 |
| Tomt: | 99 627 m ² |
| Kommune: | 0310 - Oslo |

BEFARINGEN:

| | |
|---------------------|----------------------|
| Oppdragsgiver: | Ithycasan Yoganathan |
| Befaringsdato: | 02.09.2024 |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter |
| Vann: | Offentlig |
| Avløp: | Offentlig |
| Adkomst: | Offentlig |

OM TOMTEN:

Store, parkmessige og meget pent opparbeidet fellesarealer med store gressplener, trær, prydbusker, bed og øvrig beplantning, sittegrupper, grillplasser, lekeplasser, asfalterte internveier, m.m

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk over 4 etasjeplan med i tillegg kjeller og loft oppført i 1952. Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i murverk/betong og bindingsverk ved balkongpartier og mellomliggende fasader. Utvendige fasader forblendet med spekkmurt teglstein og trekledning ved balkongpartier. Vinduer i trekarm med 2-lags isolerglass datostemplet 2020. Brann- og lydklassifisert entredør (B30/db35) med sikkerhetslås og kikkehull. Balkongdør med 2-lags isolerglass datostemplet 2020

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Pen gjennomgående leilighet med god planløsning liggende i 3 etasje. Leiligheter har blitt totalrenovert i ca. 2021 og fremstår med normalt slitasje.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Panelovner
- Varmekabler på bad.

PARKERING

- Mulighet for leie garasjeplass etter ventelisteprinsippet
- Ellers gateparkering etter gjeldende regler

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- Propcloud.no
- Det er levert egenerklæring
- Det er svart på levert spørreskjema fra taksmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**Gulv:**

- Fliser på badromsgulv, ellers eikparkett i øvrige rom.

Vegger:

- Fliser på badromsvegger, ellers malte glatte plater i øvrige rom.

Himling:

- Malte glatte plater i alle rom

- Etasjeskillere av betong.

- Fabrikkmalte 3-speil dører.

- Dørtelefon med portåpner.

- Garderobeskap på begge soverom

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Leiligheten ble totalrenovert i 2021

Rehabilitering og større vedlikehold i borettslaget:

- 2020: Byttet alle vinduer og balkongdører.
- 2017: Alle ytterdører er overhaldt. Prosjekt fasadevask igangsatt, med oppgradering av balkong stål og maling.
- 2016/2017: Pussing og maling av grunnmurer. Noen steder gjenstår for 2017. Gjennomføring av prosjekt balkong innglassing over felleskostnadene
- 2016: Utvidelse av parkeringsplasser. Ny allé i Regnbueveien. Utskifting av 4 takvinduer loft og 30 gavlvinduer. Etablering av flere nye blomsterbed. Oppretting, justering og overhaling av borettslaget lyktestolper.
- 2014 - 2016: Skifte av brannslukningsapparater og utlevering av skumapparat til kjøkken.
- 2014: Oppgradering/grunnarbeid/asfaltering av stikkveier, småveier og gangveier.
- 2013: Nedgravde søppelbrønner.
- 2012 - 2013: Utbedring av tak og tetting av piper.
- 2012: Rensing av alle vertikale luftkanaler. Opparbeidelse av 14 nye parkeringsplasser.
- 2011 - 2012: Rehabilitering og maling av oppganger, samt rens av terrassogulv. Ny postkasser til alle andelseiere. Vinduer skiftet i oppgangene. Felling av trær.
- 2010: Oppgradering av vaskeriet. Oppussing av utleielokalet.
- 2009 Beising, oppgradering støyskjerm mot Teisenveien.
- 2007 - 2010: Utskiftning av porttelefoner - ferdigstilt.
- 2007 - 2009: Nytt regelverk for parkering.
- 2006 - 2009: Alle vinduer, balkonger og balkongdører er malt utvendig. Kontroll av alle vinduer/dører vedr. skader, punktering etc. Utskiftning av ødelagte vinduer og balkongdører. Gjennomgang og kontroll av VVS, samt utbedring.
- 2006 - 2007: Branntetting etter utskifting av kjellerstrek ved Firesafe AS. Alle vinduer, balkonger og balkongdører er malt utvendig. Kontroll av alle vinduer/dører vedr. skader, punktering etc. Utskifting av ødelagte vinduer og balkongdører. Gjennomgang og kontroll av VVS, samt utbedring.
- 2005 - 2006: Utvendig oppussing i Prost Hallings vei 1 Utskifting av kaldtvannsledning Utskifting av kjellerstrek.
- 2004 - 2005: Gjennomgang og kontroll av det elektriske anlegget, hovedtavlene. 10 års kontroll av alle brannslukningsapparatene.
- 2003: Trappevask innført fra november med RenholdsEksperten.
- 2002: Ny jordfeilvarsler, tilpasset PC og dagens el. utstyr ble installert.
- 2002 - 2003: Nytt stjernerett/kabel-TV-nett installert Get ble valgt som leverandør av TV-signaler Oppgradering av uteanlegget.
- 2001 - 2002: Beising av alle søppelhusene og tørkebåsene.
- 1997 - 2005: Utskifting av VVS-rørapplegg i alle oppgangene.

Fremtidige planer:

- Det ble i 2018 utført kontroll (videofilming) av pipeløpene i borettslaget og det ble avdekket at det er behov for piperehabilitering i nærmeste framtid. Foreløpig er det ikke fastsatt noe mer om tidspunkt eller økonomi.
- Styret ba i 2019 om generalforsamlingens samtykke til å iverksette utredning om bygging av parkeringshus i Prost Hallings vei som vil omfatte størrelse, kostnad og tekniske løsninger, herunder oppgradering av total strømkapasitet i borettslaget. Forslaget vil bli lagt frem for generalforsamlingen for endelig godkjenning.

Avhendingsloven sier:

§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester.

-Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostnader pr. 30.08.24 kr 3.887,- pr. md.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldende bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m ² | S-Rom m ² |
|----------------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| 3. etasje | 55 | | | 7 | 55 | |
| Bod i felles kjeller | | 5 | | | | 5 |
| SUM BYGNING | 55 | 5 | | 7 | 55 | 5 |
| SUM BRA | 60 | | | | | |

AREAL GARASJE/UTHUS:

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m ² | S-Rom m ² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| | | | | | | |
| SUM BYGNING | | | | | | |
| SUM BRA | | | | | | |

BRA-i:

Entré, stue/kjøkken, bad, 2 soverom

BRA-e:

Boder i felles kjeller

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

-Takhøyden er ca. 2,45 meter.

-Takhøyde på bad er ca. 2,35 meter

MÅLING:

-Målingen er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Eier har kommet med opplysende informasjon og forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige.

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget. Utvendig vedlikehold inngår også i felleskostnader.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Ithycasan Yoganathan

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en bygmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Joacim André Karlsen

Takstmann BMTF og teknisk fagskole

05/09/2024



Joacim André Karlsen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ventilert som kan åpnes.

Bad fra 2021

Fliser på vegger og malt slett himling.

På badet er det servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt wc, nedsenket dusjhjørne med svingdører, avtrekk i himling og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

Overflater og utstyr viser normalt slitasje mht. alder og bruk

Merknader:

- Badet har ingen mekanisk avtrekk, det bør installeres mekanisk vifte for å sørge for god luftutveksling. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler
- Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med varmekabler. Sluk er plassert i dusj og under servant.

Det er kontrollert fall på gulv med krysslaser.
Målinger viser at det er godt fall mot sluk på gulv utenfor dusjsone og godt fall i direkte dusjsone.
Fra topp sluk til topp flis ved dør inn til entré er det 2,6 cm, høydeforskjell og kravet til høydeforskjell på 2,5 cm er ivarettatt.

Merknader:**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2021
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Banemembran på gulvet, ukjent membran på vegger.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er ikke boret hull for fuktmåling da våtrom nylig er oppført. Forskrift sier: Hulltaking kan unnlates når den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, for eksempel fordi våtrommet har et system for fuktovervåking, eller fordi boligen er nylig oppført eller renoveret og har våtromssertifikat eller annen tilsvarende dokumentasjon på funksjonstesting.

Selger ønsket ikke hulltaking og skal fremskaffe dokumentasjon på membran.
Det er fremvist bilder av membran på gulv utført av Jørn Lagaard AS

Merknader:

- Ingen tegn til membran klemt under klemring i noen av slukene, og kan derfor ikke konstateres tilstrekkelig.
- Det er ikke fremlagt komplett dokumentasjon på membran. Det mangler FDV og dokumentasjon på membran i alle våtsoner.

2. Kjøkken**TG 1** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2021

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkenet som ligger i åpen løsning med stuen.

Hvit innredning med glatte fronter, benkeplaten er i laminat med nedfelt vask.

Integrert kjøøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og nedfelt platetopp. Avtrekk i overskap med utkast ut i det fri.

Det er montert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring på vanntilførsel

Det er montert avløpspumpe i vaskeskap.

Kjøkkenet har normalt slitasje og det er ikke avdekket noen vesentlige avvik på kjøkkenet.

Generelt sett kan man forvente at et godt vedlikeholdt kjøkken skal vare i rundt 15-20 år. Dette betyr imidlertid ikke nødvendigvis at alt på kjøkkenet vil vare like lenge. Visse komponenter slites mer ut enn andre.

Merknader:**3. Andre Rom****TG 1** 3.1 Andre rom**VEGGER:**

Malt platebekledd vegger. Bad har fliser.

GULV:

Bad har fliser, øvrige rom har parkett.

Det er målt med krysslaser på gulvets overflater og det registreres planavvik som anses som normal etter alder på bygg.

HIMLING:

Himling er platebektedd og malte.

Overflater er hele og pene. Normal slitasje og merker etter bruk og oppheng må forventes

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører****TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer i trekarm med 2-lags isolerglass datostemplet 2020.
 Brann- og lydklassifisert entredør (B30/db35) med sikkerhetslås og kikkehull.
 Balkongdør med 2-lags isolerglass datostemplet 2020

Vinduer og dører ble visuelt kontrollert og funksjonstestet uten vesentlige avvik på befaringsdagen.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år.
 Avhengig av vedlikehold og utførelse.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Balkong på ca. 7 m² oppført i betong med ukjent tekking under gulv som er utført med plastfliser. Rekkverk konstruert i lakkert metall.

Rekkverk på balkong er 99 cm høyt. Høyde på rekkverk er ikke godkjent etter dagens krav til sikkerhet. På oppføringstidspunktet for blokk var høyde på 0,99 cm tilfredsstillende og dermed gir ikke manglende høyde etter dagens krav, grunnlag for nedsatt TG setting.

Balkong anses som ok teknisk stand

Merknader:

-Det er ikke mulig å kontrollere fallforhold på tettesjikt under terrassegulv eller se hvordan løsning mot vegg/dør er utført, uten å gjøre demonterende tiltak.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er spalte på innebygget sistene for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistene for WC.

VVS anlegg i leilighet er i hovedsak skjult og kun mulig å kontrollere ved installasjonspunkter. Det er gjort arbeider med anlegget i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken i 2021.

Det er fremlagt ferdigattest med beskrivelse for arbeider utført på bad og kjøkken, utført av Rørlegger teknikk AS

-På kjøkken og ved varmvannsbereder er det montert automatisk lekkasjesikring på vanntilførsel

-VVS anlegget er kun visuelt kontrollert for feil og eventuelle utettheter

-Stoppekran for varm og kaldtvann er lokalisert og testet for funksjon, fungerer ok ved åpne/lukke

Merknader:

- Det er ikke fremlagt FDV-dokumentasjon.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2021
 Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

120 L varmtvannsbereder fra Høiax

Berederen er plassert i garderobeskap på soverom, tilkoblet fast strøm og det er automatisk vannstopper som ivaretar lekkasjesikring.

En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og yttervegger. Ventilator på kjøkken med trekk ut i det fri.

Merknader:

-På våtrom er det kun naturlig ventilering via oppdrift, det anbefales at det monteres manuell/automatisk avtrekksvifte slik at fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i Byggeår

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappegang.

Anlegg er i hovedsak skjult og fra byggeår, men det er byttet til automatsikringer i sikringsskap og gjort noen synlig oppgraderinger gjennom årene.

Selger opplyser at det er gjort oppgradering på anlegget i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet og bad.

-Det er fremlagt samsvarserklæring for følgende: Utført av Proff Elektriker AS

-Ny installasjon i i leilighet. H0304

-Omtrekking av hele leiligheten med nye jordet stikk

-Downlights på Gang/Bad/Stue

-Nytt kjøkken med 2 nye kurser samt komfyrvakt.

-Nytt bad med nye varmekabler

-Oppgradering av sikringsskap til nye jordfeilautomater.

-Vi har kontrollert hele det elektriske anlegget i boligen, det er foretatt målinger ut på alle kurser.

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

Det er sendt forespørsel til lokalt el-tilsyn angående sist utført el-tilsyn, ikke mottatt tilbakemelding pr nå. Rapport kan oppdateres når dette foreligger.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det er fremlagt byggetegninger for boligen. Disse er noe utydelige og er derfor vanskelig og bekrefte om dagens bruk samsvarer med hva som ble bygget.

-Rekkverk på terrasse er 99 cm høyt. Etter dagens forskrift skal rekkverk ha minimum 100 cm høyde. Høyde er dermed ikke tilfredsstillende

-Det er ikke avdekket noen andre ulovligheter ved leilighet

FERDIGATTEST:

-Det er fremlagt ferdigattest for boligblokk datert 29.08.1958

-Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for delvis innglassing av balkonger, mottatt 29.09.2022.

-Det er fremlagt ferdigattest for Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

-Det er fremlagt ferdigattest for fasadeendring datert 21.03.1995

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarsler og slukkeutstyr foreligger, røykvarsler er ikke testet på befaringdagen. Det anbefales at disse testes ved evt. overtakelse.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

-Badet har ingen mekanisk avtrekk, det bør installeres mekanisk vifte for å sørge for god luftutveksling. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

- Ingen tegn til membran klemt under klemring i noen av slukene, og kan derfor ikke konstateres tilstrekkelig.

- Det er ikke fremlagt komplett dokumentasjon på membran. Det mangler FDV og dokumentasjon på membran i alle våtsoner.

6.3 Ventilasjon

-På våtrom er det kun naturlig ventilering via oppdrift, det anbefales at det monteres manuell/automatisk avtrekksvifte slik at fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|---------------|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Grünerløkka | |
| Oppdragsnr. | |
| 1008240176 | |
| Selger 1 navn | |
| Ithycasan Yoganathan | |
| Gateadresse | |
| Prost Hallings vei 5 | |
| Poststed | Postnr |
| OSLO | 0666 |
| Er det dødsbo? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| Er det salg ved fullmakt? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| Har du kjennskap til eiendommen? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? | |
| År | 2021 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 3 |
| Antall måneder | 1 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringselskap | |
| Polise/avtalnr. | |

Document reference: 1008240176

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: IY

1

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

| | |
|------------------|--|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Ja, bad er fullstendig oppusset i 2021. Elektriske arbeidet er utført av Proff Elektro både på bad og resten av leiligheten. Alt av rørleggerarbeid er utført av Rørlegger Teknikk AS. Membranarbeid er utført av Jørn Lagaard. Flisearbeid og montering av bademøbler er egeninnsats. |
| Arbeid utført av | Rørlegger Teknikk AS og Proff Elektro AS |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

| | |
|-------------|---|
| Beskrivelse | Ja, i 2021. Membranarbeid: Jørn Lagaard AS. |
|-------------|---|

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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

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

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

Nei Ja

| | |
|-------------|------------------------------------|
| Beskrivelse | Et lite hakk i parkett på kjøkken. |
|-------------|------------------------------------|

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 | Det elektriske anlegget i hele leiligheten er utbedret av Proff Elektro AS. |
| Arbeid utført av | Proff Elektro AS |

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

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

| | |
|-------------|---|
| Beskrivelse | Malerarbeid, parkett, lister og montering er utført av egeninnsats. |
|-------------|---|

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tidligere andelseier har lagt et fint og enkelt modulbasert gulv på terrassen.

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

Boligen var opprinnelig en 2-roms leilighet som nå er gjort om til en 3-roms leilighet av tidligere andelseier. Planendringen er at kjøkken er flyttet ut til stue, og at daværende kjøkken har blitt til et soverom. Søknad ble sendt inn til styret og godkjent av tidligere andelseier.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

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

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

Tilleggs kommentar

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

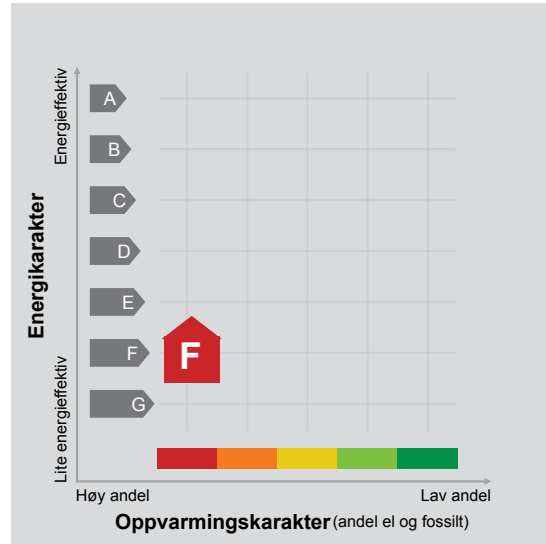
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|----------------------|--|----------------------------|---|
| Ithycasan Yoganathan | 012a99f7f4b20df2e923bd6 4118b37338229012c | 01.09.2024 10:05:58 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 1008240176

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse | Prost Hallings vei 5 |
| Postnummer | 0666 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 138 |
| Bruksnummer | 48 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 81293805 |
| Bruksenhetsnummer | H0304 |
| Merkenummer | Energiattest-2024-17820 |
| Dato | 30.08.2024 |
| Innmeldt av | OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG |



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

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

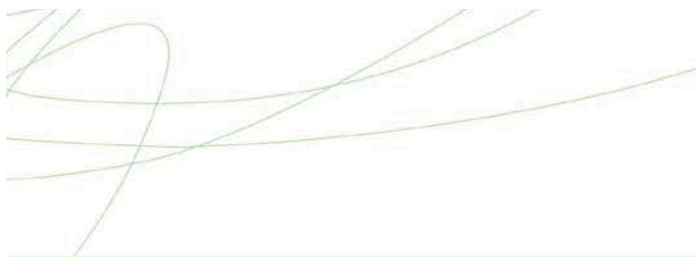
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1953
Bygningsmateriale:
BRA: 68
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja
For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

| Adresse | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|----------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------|--------------|
| Prost Hallings vei 5 | 81293805 | H0304 | 0 | 0 | 396 |

| Enhet | Inngangsverdi |
|------------------------------|---------------|
| Bygningskategori | BOLIGBLOKKER |
| Bygningskategori-ld (NVE-ld) | 2 |
| Bygningstype | LEILIGHET |
| Byggeår | 1953 |

| Byggstandard | |
|--------------|--------------|
| Type bygg | Eksisterende |
| TEK standard | |

| Energivurdering | |
|-------------------------|-----|
| Pliktig energivurdering | Nei |
| Kjelanlegg | Nei |
| Er vurdering oppløst | Nei |
| Dato for oppløstning | |
| Varmeanlegg | Nei |
| Er vurdering oppløst | Nei |
| Dato for oppløstning | |
| Kjøleanlegg | Nei |
| Er vurdering oppløst | Nei |
| Dato for oppløstning | |
| Ventilasjonsanlegg | Nei |
| Er vurdering oppløst | Nei |
| Dato for oppløstning | |

| | |
|---|--|
| Areal yttervegger | 45 m ² |
| Areal tak | 68 m ² |
| Areal gulv | 0 m ² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 9 m ² |
| Oppvarmet BRA | 68 m ² |
| Totalt BRA | 68 m ² |
| Oppvarmet luftvolum | 164 m ³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,29 W/(m ² ·K) |
| U-verdi for tak | 0,56 W/(m ² ·K) |
| U-verdi for gulv | 0,00 W/(m ² ·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 1,20 W/(m ² ·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 12,8 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,06 W/(m ² ·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 201,2 Wh/(m ² ·K) |
| Lekkasjetall | 1,50 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 0 % |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 0 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 2,50 kW/(m ³ /s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 2,50 kW/(m ³ /s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,75 m ³ /(m ² ·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 90 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 50 W/m ² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m ² |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0,00 kW/(l/s) |

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

| | |
|---|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 1,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem | 1,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem | 0,90 |
| Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg | 2,10 |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg | 9,00 |

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

| | |
|--|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,00 |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet | 0,90 |

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

| | |
|----------------------|------------------|
| Klimastasjon / kilde | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning | 14.6.2023 |

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

Beregningsprogram

| | |
|--|-------------------------|
| Navn programvare | SIMIEN |
| Versjon | 6.017 |
| Produsent / leverandør | ProgramByggerne |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

Energirådgiver

| | |
|-------------|------------------|
| Firma | OBOS Prosjekt AS |
| Navn person | Joakim Larsen |

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

| | |
|-------------------------|--------------|
| Romoppvarming | 148,2 kWh/år |
| Ventilasjonsvarme | 0,0 kWh/år |
| Varmtvann | 29,8 kWh/år |
| Vifter | 10,6 kWh/år |
| Pumper | 0,0 kWh/år |
| Belysning | 11,4 kWh/år |
| Teknisk utstyr | 17,5 kWh/år |
| Romkjøling | 0,0 kWh/år |
| Ventilasjonskjøling | 0,0 kWh/år |
| Totalt NettoEnergibehov | 217,6 kWh/år |

| | |
|--|---------------------------------|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 16 164 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 237,35 kWh/(m ² ·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 13 470 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 237,35 kWh/(m ² ·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 16 164 kWh/år |

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

| | |
|------------------|---------------|
| Elektrisitet | 16 164 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 16 164 kWh/år |

| | |
|--------------------------------------|---------|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 100,0 % |
|--------------------------------------|---------|

Nabolagsprofil

Prost Hallings vei 5 - Nabolaget Helsfyr/Teisen - vurdert av 213 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

| | |
|----------------------------------|------------------|
| Prost Hallings vei Linje 76 | 2 min 0.2 km |
| Bryn stasjon Linje L1 | 13 min 1 km |
| Hellerud Linje 2, 3 | 14 min 1.1 km |
| Sinsenkrysset Linje 12, 17 | 6 min 4.5 km |
| Oslo S Totalt 24 ulike linjer | 11 min 7.7 km |

Skoler

| | |
|---|------------------|
| Bryn skole (1-7 kl.) 370 elever, 27 klasser | 4 min 0.3 km |
| Brynseng skole (1-7 kl.) 358 elever, 14 klasser | 17 min 1.2 km |
| Tveita skole (1-7 kl.) 210 elever, 12 klasser | 23 min 1.8 km |
| Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 384 elever, 26 klasser | 23 min 1.7 km |
| Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser | 5 min 2.9 km |
| Valle Hovin videregående skole | 18 min |
| Hartvig Nissens skole 630 elever | 22 min 1.6 km |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

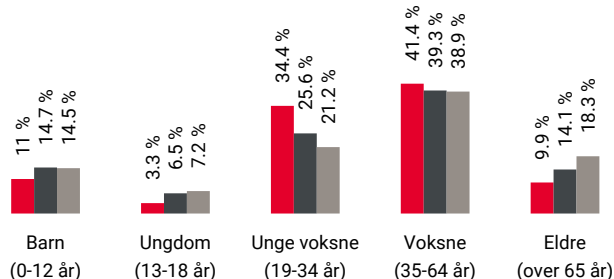
Bra 75/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|----------------|-----------|---------------|
| Helsfyr/Teisen | 2 526 | 1 542 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | |
|---|------------------|
| Teisentoppen barnehage (1-5 år) 181 barn | 5 min 0.4 km |
| Bryn barnehage (1-5 år) 68 barn | 7 min 0.5 km |
| Teisen Vest barnehage (1-2 år) 14 barn | 13 min 0.9 km |

Dagligvare

| | |
|--|-----------------|
| Joker Teisen PostNord, søndagsåpent | 3 min 0.2 km |
| Rema 1000 Bryn Post i butikk | 5 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 2024

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



3. Tog/t-bane



Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 87/100



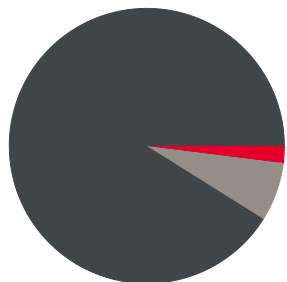
Vedlikehold veier

Godt velholdt 84/100

Sport

| | | |
|---------------------------|--------|---|
| ⚽ Youngslunden ballplass | 3 min | 🚶 |
| Ballspill | 0.2 km | |
| ⚽ Teisenparken balløkke | 3 min | 🚶 |
| Ballspill | 0.3 km | |
| 🚶 EVO Teisen | 6 min | 🚶 |
| 🚶 Toppform Treningssenter | 14 min | 🚶 |

Boligmasse



- 2% enebolig
- 92% blokk
- 7% annet

«Det er et stille og rolig nabolag utenfor sentrum med gunstige priser. Likevel er Teisen ganske sentralt og omtales med sin fulle rett som en "bortgjemt grønn perle i Oslo!"»

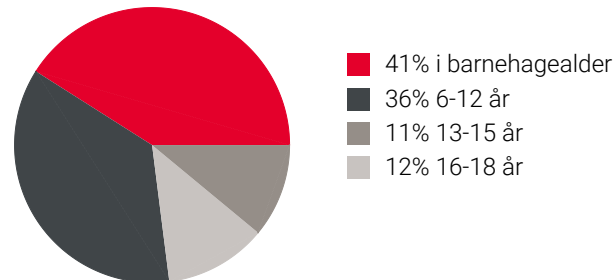
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

| | | |
|--------------------|--------|---|
| 📍 Ulven Torg | 20 min | 🚶 |
| 📍 Vitusapotek Bryn | 6 min | 🚶 |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 60%

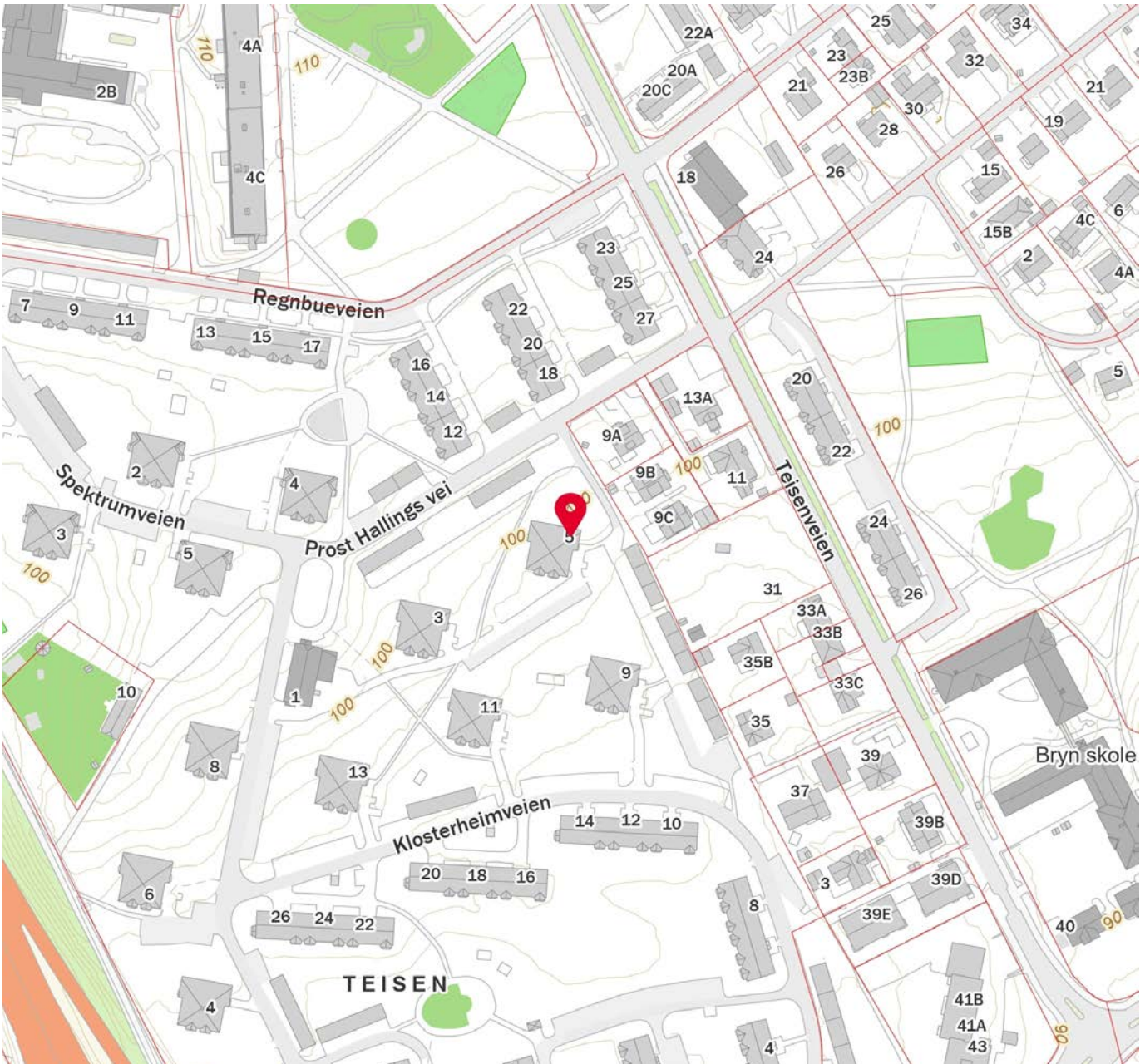
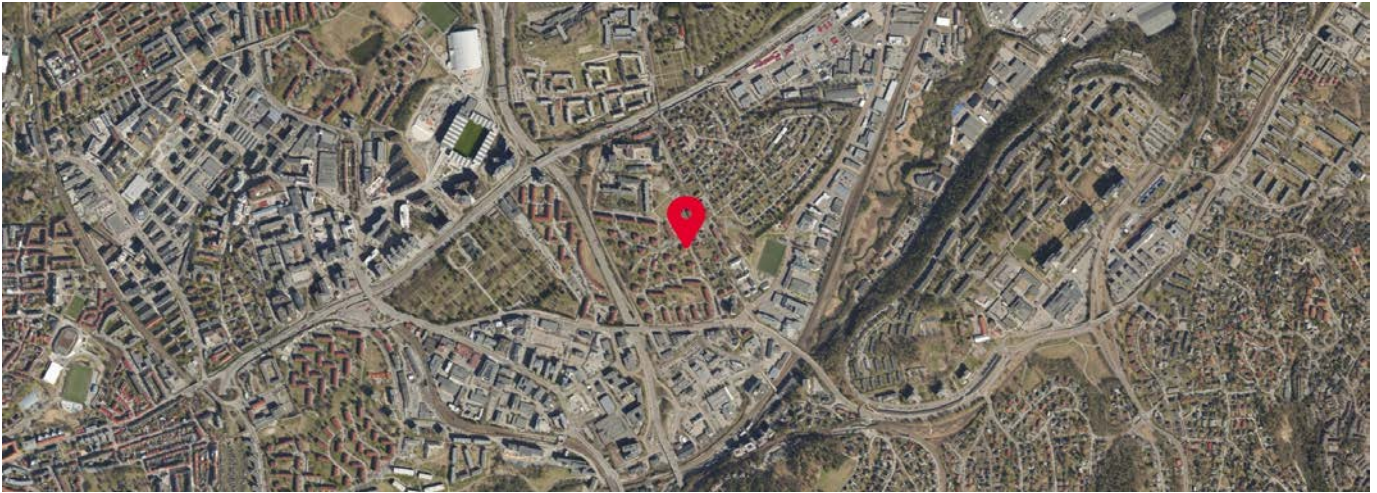
- Helsfyr/Teisen
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

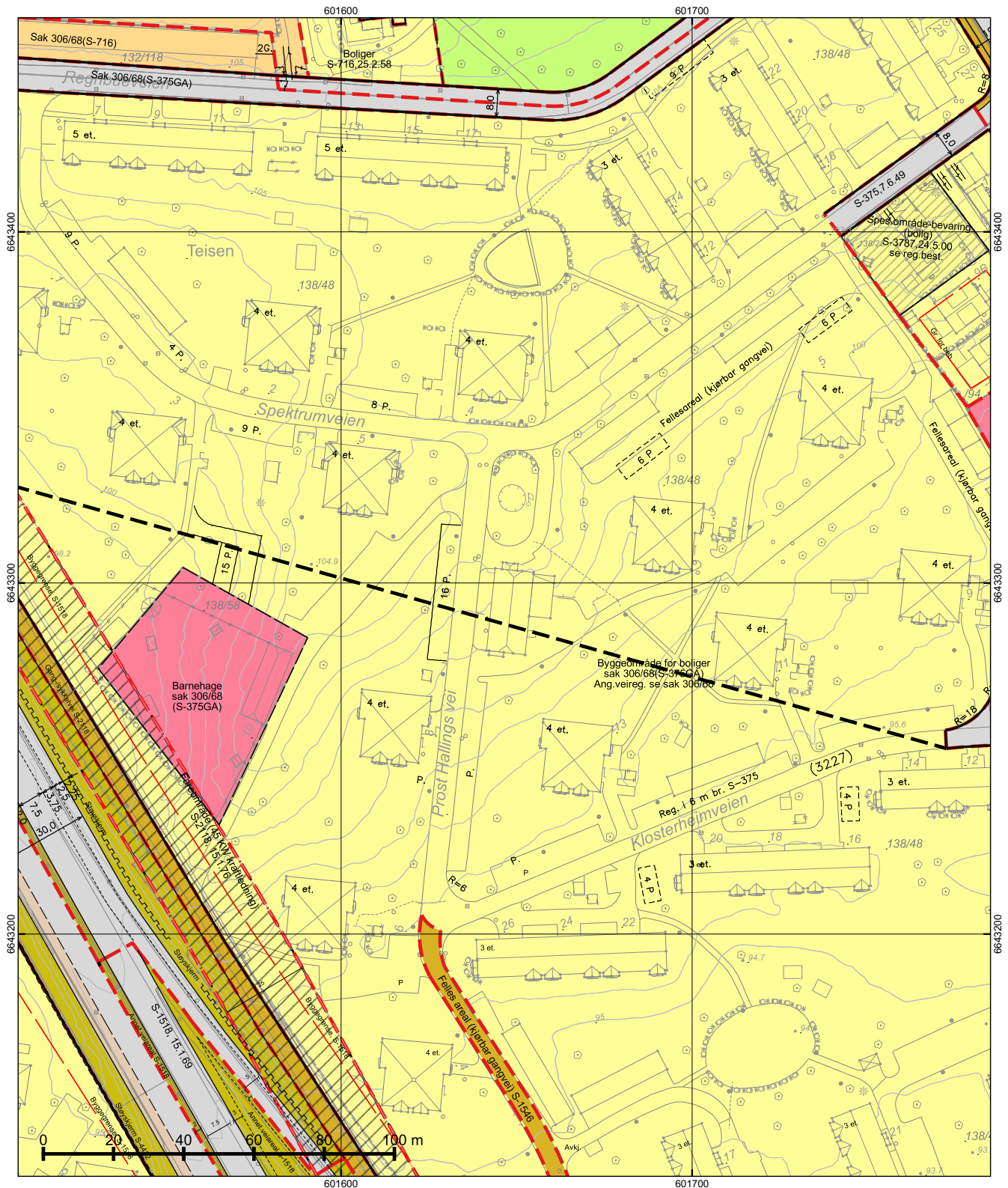
| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 19% | 33% |
| Ikke gift | 68% | 54% |
| Separert | 12% | 9% |
| Enke/Enkemann | 2% | 4% |



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 30.08.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3



Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 133927/ 86497411

Adresse: PROST HALLINGS VEI 5

Gnr/Bnr: 138/48

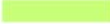
































Deres ref.: 44474/ KROT@MSAKTV

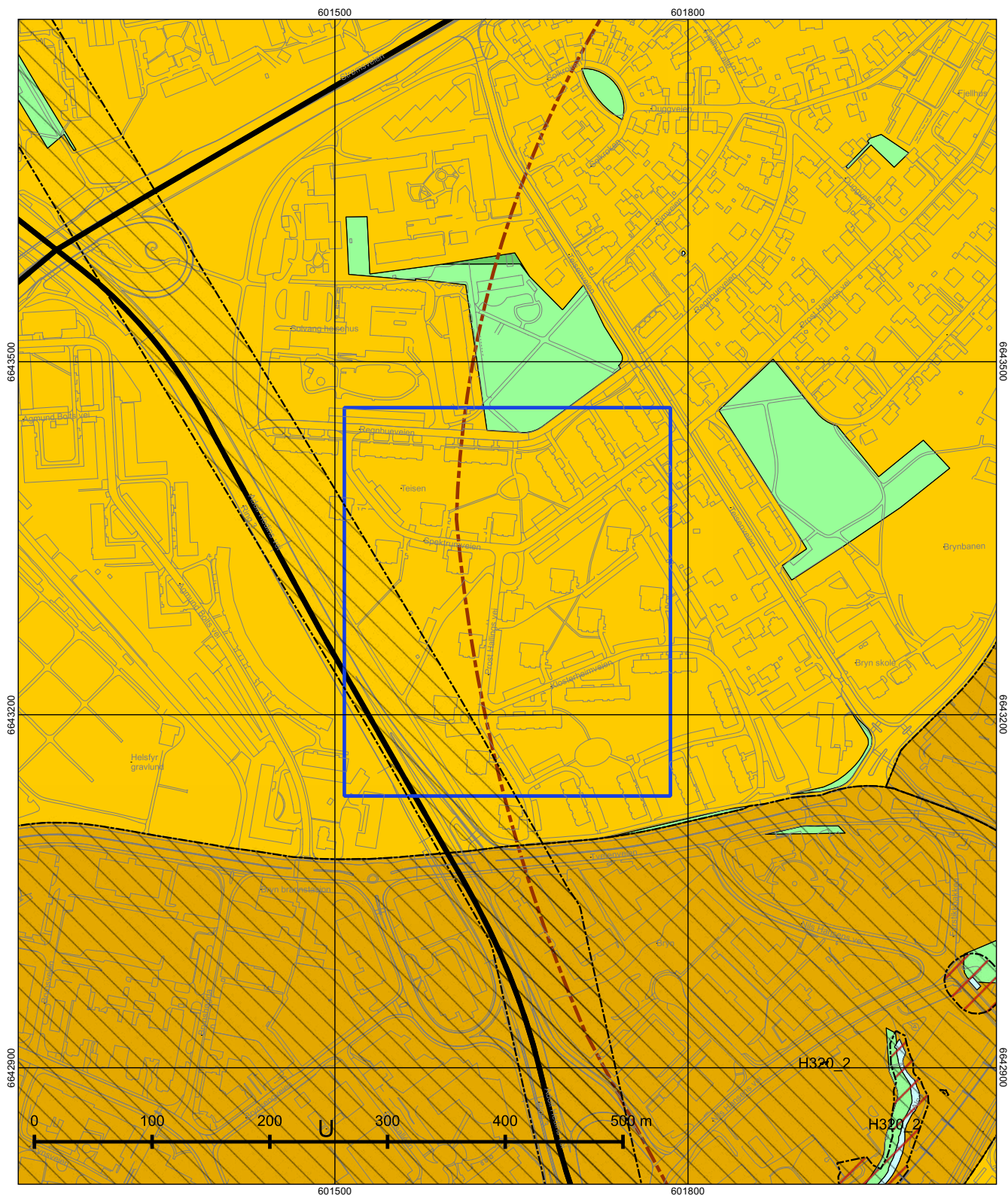
Kommentar:

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 |
|  | 73 - Felles gangareal |
|  | 110 - Bolig m.tilh. anlegg |
|  | 111 - Garasje i boligområde |
|  | 149 - Offentlig/allmennyttig |
|  | 162 - Skole m.tilh.anlegg |
|  | 168 - Barnehage m.tilh.anlegg |
|  | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn |
|  | 311 - Annet veiareal |
|  | 312 - Fortau |
|  | 313 - Skulder/bankett |
|  | 315 - Kollektivfelt/kollektivgate |
|  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei |
|  | 660 - Spesialområde bevaring bolig |
|  | RbBevaringGrense |
|  | RbFareOmråde |
|  | RpFareGrense |
|  | 50 - Høyspenningsanlegg avgrensning |
|  | 311 - Annet veiareal |
|  | 312 - Fortau |
|  | 313 - Skulder - bankett |
|  | 315 - Kollektivfelt - kollektivgate |
|  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei |
|  | 913 - Formålavgrensning |
|  | 930 - Reguleringslinje |
|  | Formålgrense |
|  | Plangrense (gammel lov) |
|  | Plangrense (ny lov) |
|  | Grense for bebyggelse |
|  | Byggegrense |
|  | Bygningens avgrensning i beb. plan |
|  | Regulert stoyskjerm |
|  | Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje) |



Oslo

Dato: 30.08.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 133927/86497411

Deres ref.: 44474/ KROT@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 |

Gabrielsen & Partners Løkka AS
Aktiv avd. Grünerløkka v/Kristoffer Ottesen
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO
E-post: kristoffer.ottesen@aktiv.no

8022493

53/3080

30.08.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 30.08.2024.

Boligselskap: 53 Teisen Park Borettslag
Organisasjonsnr: 952.556.819
Andelseier: Ithycasan Yoganathan
Leieobjektnr: 3080
Adresse: Prost Hallings Vei 5, 0666 OSLO
Andelsnummer: 396
Borettsinnskudd: kr 2.700,—
Hjemmeside: <https://vibbo.no/teisen-park/om>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke. **Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.**

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Protector AS - polisenummer 2241028.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Styret: Styret har kontortid i Prost Hallingsvei 1, hver tirsdag mellom kl. 18.00-18.30.
- Vaktmesterkontoret: Kontoret har adresse Prost Hallings vei 1 og har åpnet onsdager mellom kl. 10.00 og kl. 10.30. Vaktmester kan også kontaktes på tlf 22 64 20 58.
- Godkjenning av nye andelseiere: Søknaden sendes styret for behandling til styret@teisen.no
- Parkering: Det følger ingen parkeringsplass med leilighetene. For å sette seg på venteliste, send mail til oef@OBOS.no eller ring 22865500.
- EL-bil: Borettslaget holder på med et prosjekt for å opparbeide flere ladeplasser til el-bil.
- Garasje: Det følger ingen garasje med leilighetene. For mer informasjon <https://www.teisen-garasjelag.no/>.
- Tv/internett: Ny avtale med Telia fra 01.10.23 som heter Flex mini 100 som er inkludert i felleskostnadene.

Selskapets totale lån og vilkår:

| Lånenr | Type | Restsaldo | Restløpetid | Term pr. år | Avdr.frihet til og med | Type rente | Rente |
|----------------------|------|--------------|-------------|----------------|---------------------------|---------------|-------|
| * HABA05-94927034292 | A | 33.985.897,- | 20 år 4 md. | 12 | | Flyt | 5,65% |
| * HANBA3-94927033040 | A | 8.664,- | | 12 | | Flyt | 5,65% |
| * HANBA7-94927031285 | A | 5.487.132,- | 8 år 3 md. | 12 | | Flyt | 5,65% |
| * HUS604-11461203 9 | A | 6.354.934,- | 9 år 2 md. | 2 | | Flyt | 4,68% |

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:**Felleskostnader:**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.887,- pr. md.

Herav:

| | |
|-------------------|---------|
| Felleskostnader | 3.543,- |
| Obos nøkkel | 15,- |
| Trappevask | 150,- |
| Bredbånd 100 Mbps | 179,- |

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

| Ligningsverdi fås på ligningskontoret | Innberetnings- pliktige inntekter | Fradragsberettigede kostnader | Annen formue | Gjeld |
|--|--------------------------------------|----------------------------------|--------------|----------|
| 255,- | | 4.113,- | 28.087,- | 88.664,- |

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

| Lånennummer | Restsaldo | Kapital- kostnader |
|----------------------|-----------|-----------------------|
| * HABA05-94927034292 | 58.154,- | 402,- |
| * HANBA3-94927033040 | 0,- | 0,- |
| * HANBA7-94927031285 | 9.389,- | 119,- |
| * HUS604-11461203 9 | 10.874,- | 124,- |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 79.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.08.2024

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Michael Gareth Winnem tlf.22 98 14 72 ev. pr. e-post: michael.gareth.winnem@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Irene Bruun Erlends Vei 30, 669 OSLO, e-post: irene.bruun@soprasteria.com.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

I tillegg påløper:

| | | |
|---|----|---------|
| Eierskiftegebyr | kr | 6.385,- |
| Innmelding i OBOS | kr | 500,- |
| Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett | kr | 7.981,- |

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- o OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- o Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- o **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- o **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- o Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakte oppgjørsfunksjon).
- o Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- o Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. Kr 7.981,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 md. fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,-

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen annonseres på finn.no bes

det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen. For å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

| <u>Type gebyr</u> | <u>Beløp</u> | <u>Betales av:</u> |
|--|--------------|-------------------------------|
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten Selger/kjøper(avtalefrihet) (dersom forkjøpsretten ikke benyttes) | Kr 7.981,- | Selger/kjøper(avtalefrihet) |
| Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes) | Kr 7.981,- | Kjøper (som benytter forkjøp) |
| Eierskiftegebyr | Kr 6.385,- | Selger |
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel) | Kr 1500,- | Selger |

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales. Da må det betales både fullt gebyr for å benytte forkjøp og fullt gebyr for den første utlysingen av forkjøpsrett.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

| | | |
|----------------|-------------|------------------------------------|
| Bolig. nr: | Selskapsnr: | Selskapsnavn (borettslagets navn): |
| Ny andelseier: | | Leilighetens adresse: |
| Medeier: | | |

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift

Vedtekter

for Teisen Park borettslag org. nr. 952556819

vedtatt på generalforsamling den 23.05.2013.

Endret på generalforsamling den 08.06.2020.

Endret på generalforsamling den 01.06.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Teisen Park 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, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

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 som er andelseiere i boligbyggelaget 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 som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én 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 ledes 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) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) 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) Nekte 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 én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
 - ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- (2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier 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 brukeren 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringskap 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 reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle 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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

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 én måneds skriftlig varsel.

(3) 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

(1) 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.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

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 tvangsfullbyrdslovens 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 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er 1 år. 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.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører 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 i borettslaget
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 boligbyggelaget.

(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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling.

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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én 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 der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(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**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



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

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Prost Hallings vei 5
0666 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Ottesen**Telefon:** 465 03 502
E-post: kristoffer.ottesen@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 viderefordlet 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