

aktiv.

Fossveien 16B, 0551 OSLO

SJARM OG SJEL PÅ LØKKA



Partner / Eiendomsmegler

Monica Frøseth

Mobil 480 35 999
E-post monica.froseth@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 272 057,-
Omkostn.: Kr 9 288,-
Total ink omk.: Kr 6 181 345 ,-
Felleskostn.: Kr 5 893,-
Selger: Åselill Sæthre

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1899
BRA-i/BRA Total 58/67 kvm
Tomtstr.: 520.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 228, bnr. 37
Andelsnr.: 12
Oppdragsnr.: 1002250132

Klassisk & gjennomgående 3-roms hjørneleilighet ved Akerselva

Denne unike 3-roms hjørneleiligheten kan by på herlig særpreg og høy trivselsfaktor! Her er små designperler, en herlig fargepalett, pent kombinert med en moderne innredning og møblering. Med sin gjennomgående planløsning, sosiale kjøkken og koselige stue har boligen en sjarm og en atmosfære som minner om en svunnen tid! Leiligheten er ypperlig for et par, et vennepar eller for deg som vil leie ut et rom for å finansiere boutgiftene! 1 minutt fra egen ytterdør kan du nyte en perfekt espresso på Tim Wendelboes kaffebar, eller kjøpe deg deilige cupcakes fra populære Soulcake. Skap ditt nye hjem her i en av de mest populære gatene du kan finne i Oslo by.

- 2 soverom
- Stilrent kjøkken fra 2022
- Peis i stue (pipeløp tatt i 2022)
- Nye vinduer i 2022
- Idyllisk og frodig bakgård



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen38
Tilstandsrapport53
Egenerklæring72
Energiattest77
Nabolagsprofil99
Forbrukerinformasjon 112
Budskjema 113

PLANTEGNING

2.etg

Fossveien 16B



Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
Utført av Pål A.Rønning, Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



I den koselige stuen er det lett å få
go`følelsen.

De store vinduene sørger for rikelig med naturlig lys inn.

Alle vinduene i leiligheten ble skiftet i regi av borettslaget i 2022.

Her kan du innrede med en stor loungesofa med plass til både venner og familie på besøk.

Det er også plass til en spisestue. Velger du et rundt spisebord skaper dette en inkluderende atmosfære rundt bordet fordi ingen havner langt unna i den ene enden.





På vinterstid er det deilig å fyre i peisovnen. Denne sørger for god varme og en hyggeligere strømregning.

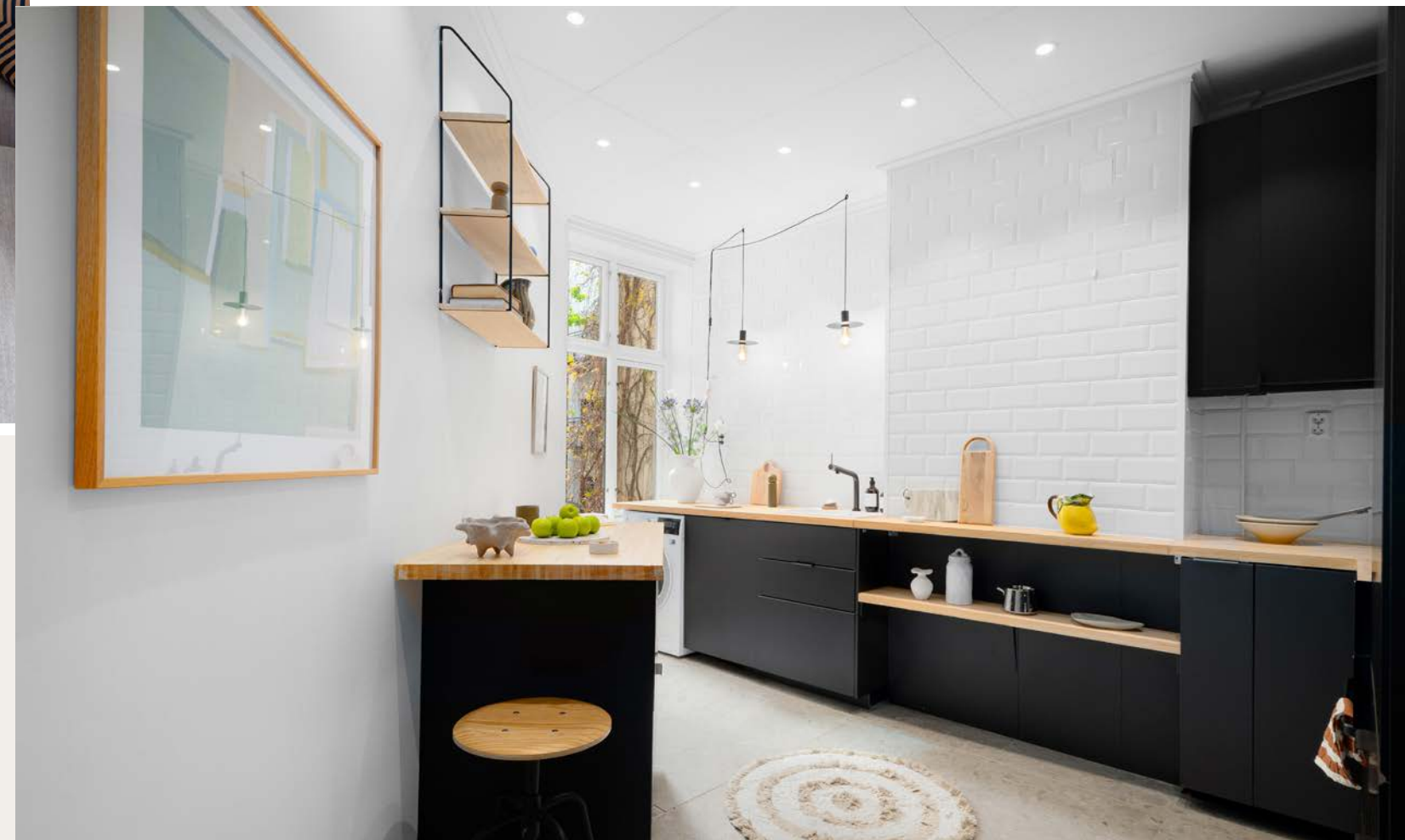


Stuen og kjøkkenet ligger i behagelig nærhet til hverandre.

Det separate og koselige kjøkkenet blir fort ditt favoritt oppholdsted!

Rommet har en sjarmerende vinkelutforming med ny innredning fra IKEA installert i 2020. Rektangulære fliser over kjøkkenbenk er lagt hele veien opp til taket noe som gir et flott helhetsinntrykk.

De sorte, stilrene lampene er en fin detalj.





Det er prioritert en lang arbeidsflate og underskap for å få en mer åpen og luftig romfølelse.



Utsikten til den frodige og idylliske
bakgården blir du aldri lei av.

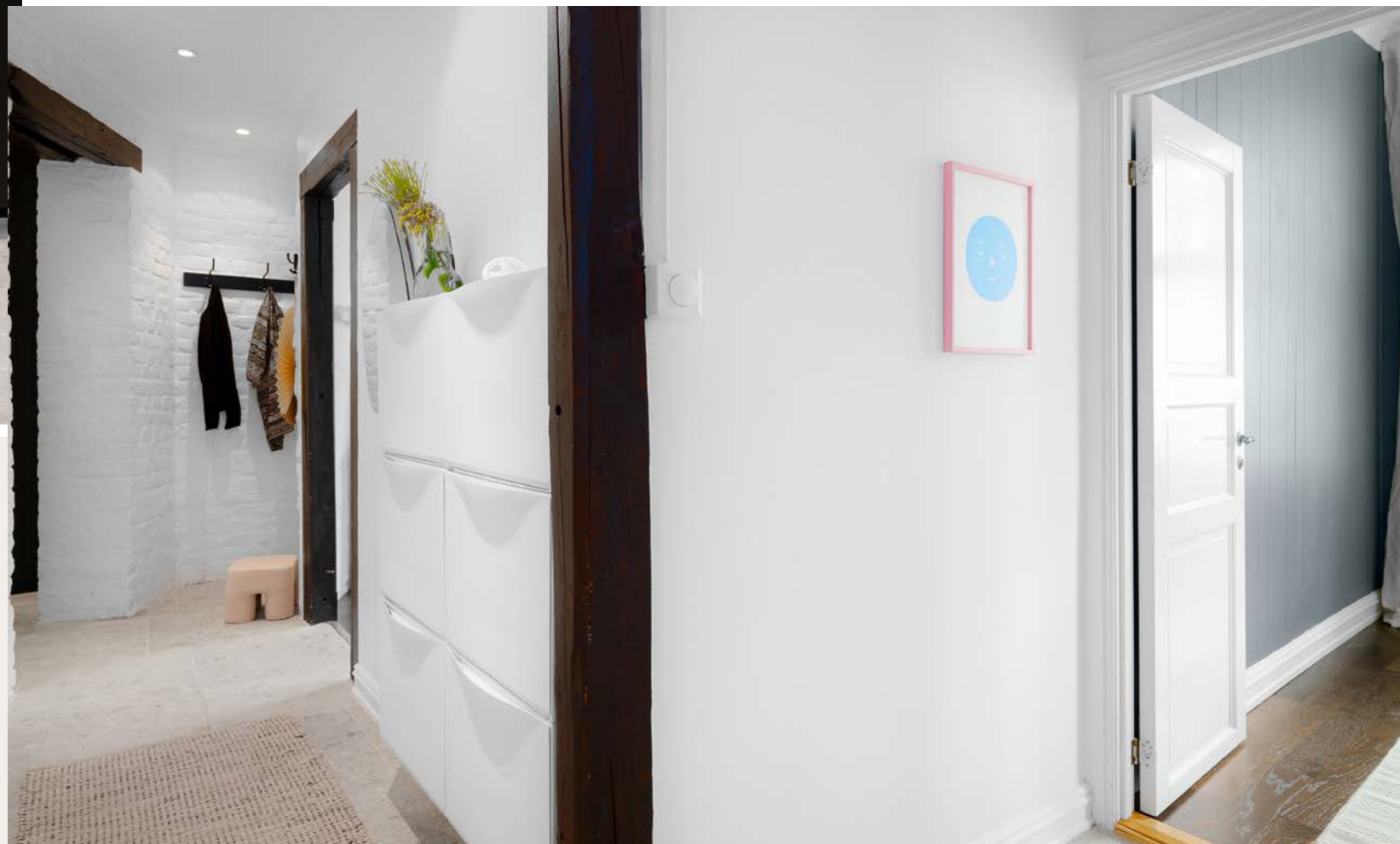


Integrerte hvitevarer består av keramisk platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.



Det er innstallert en praktisk kjøkkenøy med ekstra skap og benkeplass.

Et perfekt sted å nyte raske frokoster i farta!





Her kommer morgensolen inn og du nyter en fin utsikt til det rolige nabolaget.



En mellomgang leder deg til de to soverommene som ligger behagelig tilbaketrukket fra den sosiale sonen.

Det store og flotte hovedsoverommet vil garantert begeistre deg! De to store hjørnevinduene slipper inn rikelig med naturlig lys året rundt.





Det er god plass til både dobbeltseng og garderobeskap.



En original stukkatur er bevart og skaper en fin ramme på rommet.



Soverom 2 er noe mindre, men har allikevel en god størrelse.

Et perfekt barnerom, gjesterom, hjemmekontor eller rom for utleie!



Klassiske detaljer som original teglstein og trebjelker er hentet frem og gir rommet et tøft særpreg.



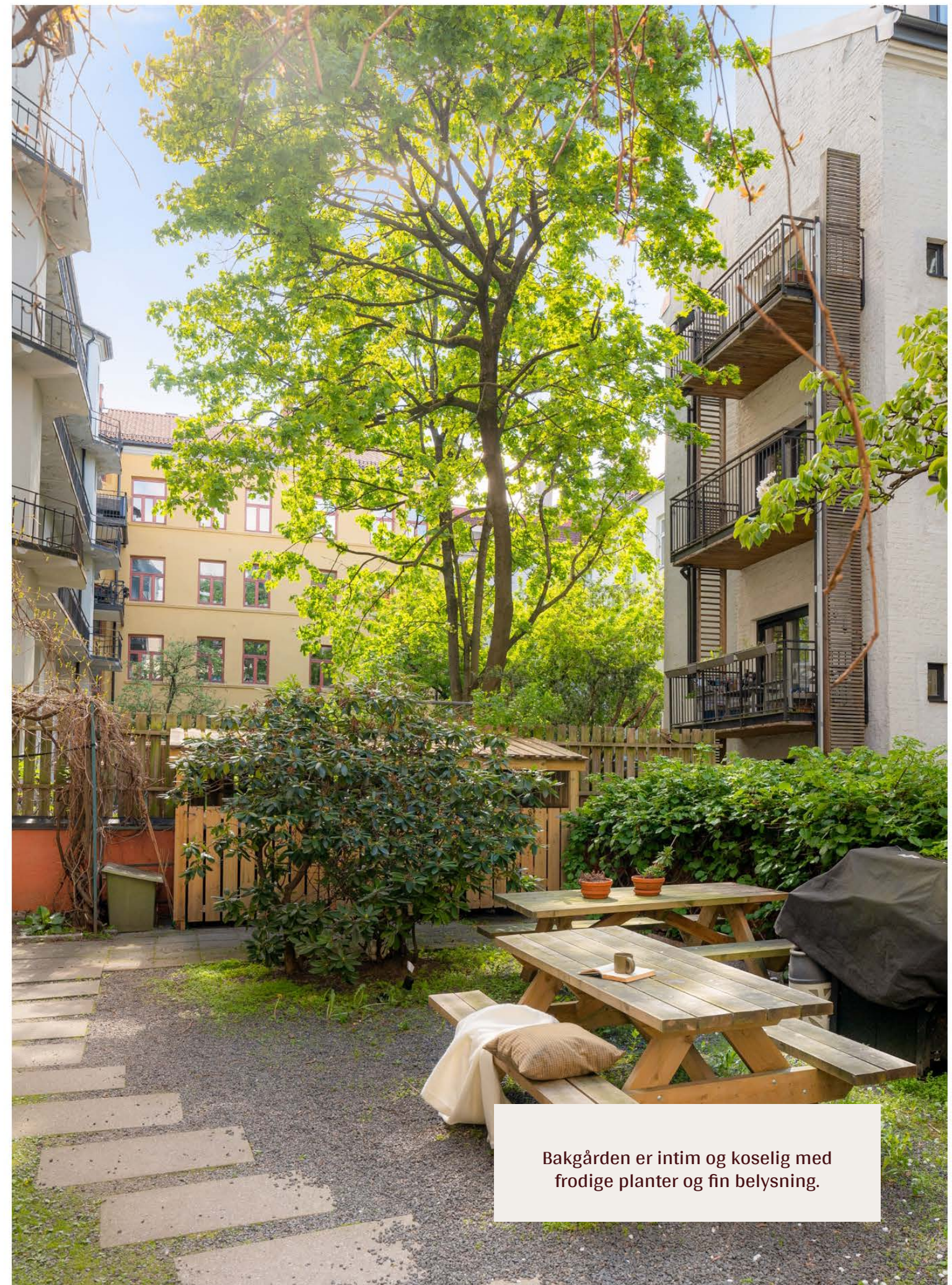
Det er senere montert en ny, stilren innredning. Speilflate innfelt i vegg.

I en nisje i gangen kan ytterklær henges og skotøy oppbevares. Det er også flere skoskap langs veggen i mellomgangen.



Badet ble oppført i ca 1979 med bl.a plast gulvsluk. Det er senere modernisert på overflater av en tidligere eier. Integrert himlingsbelysning, gulvvarme og dusjhjørne.





Bakgården er intim og koselig med frodige planter og fin belysning.



Her er det sittegrupper og grill til bruk for beboerne. Borettslaget fremstår ryddig, velstelt og veldrevet.



Bakgården er lukket med port ut mot gaten og har sykkelparkering.



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 58 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 67 m²

TBA: 0 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 7 m² Kjellerbod.2. etasje

BRA-i: 58 m² Entré, gang, mellomgang, bad/wc, åpent kjøkken, stue og 2 soverom.

5. etasje

BRA-e: 2 m² Loftsbod.

TBA fordelt på etasje

5. etasje

0 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten:

En kjellerbod på ca 7,2 m2. Boddør er vanskelig å åpne/lukke på grunn av at døren kommer i berøring med gulvet.

En loftsbod med gulvareal på ca 4,0 m2 målt under skråtak og ca 2,0 m2 i henhold til NS3940`s skråtaksbestemmelser.

Felles sykkelrom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

520.4 m²

Beliggenhet

Bo rolig og godt i hjertet av Løkka!

Grünerløkka er en av de mest populære bydelene i Oslo, og er stadig i utvikling. Fossveien er en ettertraktet adresse, i en roligere del av Grünerløkka, med alle fasiliteter få skritt fra leiligheten. Her finner du både dagligvare-butikker og hyggelige gatekafèer omtrent rundt hvert hjørne.

Like i nærheten finner du også Ringnes park nærsenter med daglige fasiliteter, som kino, MENY, frisør, Jernia, blomsterbutikk, apotek og treningssenteret SATS. Her finner du også nærmeste bysykkelstativ, som gjør at du enkelt kan forflytte deg hvor som helst rundt i byen.

Det er ikke mange skritt til "hjertet" av Grünerløkka hvor du finner det yrende folkelivet, hyggelige gatekafèer, spennende spisesteder, trendy barer, og alt fra de små særegne nisjeforretningene til de store og kjente kjedebutikkene.

Fra Løkka har du dessuten også gangavstand til Sagene og Torshov, Alexander Kiellands plass og St.Hanshaugen, sentrum og Youngstorget, Løkka-livet er synonymt med late dager i gresset i de mange flotte parkene, og en tur i nærområdet bringer deg gjennom et mangfold av bydelens særpregede grønne lunger, som f.eks Birkelunden (hvor det arrangeres loppemarked hver søndag), Olaf Ryes Plass, Sofienbergparken og Iladalen.

I Fossveien bor du også nærme turmuligheter i idylliske omgivelser. Akerselva byr nemlig på flotte tur- og rekreasjonsområder hvor man kommer seg til Maridalen i nord til Bjørvika i sør med turstier for både hygge og trening. Legg gjerne også turen over

Akerselva til Vulkan, der tidligere industriområder er forvandlet til et spennende mekka for mat, kreativitet og kulturelle opplevelser.

Der ligger Mathallen med sitt konsept som er noe unikt her til lands der spennende råvarer i toppklasse selges over disk på gammelmåten. Her finner du også BAR Vulkan, Dögnvill Bar & Burger, Danses hus og BLÅ som alle inviterer til sosiale hyggestunder.

Noen få hundre meter unna finner du flere av Grünerløkkas mest populære spisesteder som for eksempel ekte fransk brasserie-følelse på Le Benjamin, uteserveringen på Parkteateret, deilig italiensk på Trattoria Popolare, delikate småretter på Bass, eller eksotisk ramen på Hrimnir. Himmelsk pizza på Villa Paradiso, spicy meksikansk på Tijuana, legendarisk tapas på Delicatessen, og saftige burgere Munchies - bare for å nevne noe, her finnes altså noe for enhver!

Kveldslivet på Grünerløkka er også absolutt noe å anbefale! Gode drinker på Aku Aku og Chair og konserter på Parkteateret er bare noen av høydepunktene. SüdØst, Bar Boca, Nedre Foss Gård og Schous Bryggeri ligger også innen rask gangavstand.

Det upåklagelige kollektivtilbudet i nærområdet gjør også at du enkelt kan forflytte deg rundt i byen. Noen få hundre meter unna finner du trikk (linje 11, 12 og 18) og buss 21, samt nattbuss og flybussen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Grünerhagen barnehage (1-5 år) 0.3 km

Gaia barnehage (0-5 år) 0.4 km

Nedregate barnehage (1-5 år) 0.5 km

Skoler:

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 0.6 km

Møllergata skole (1-7 kl.) 0.9 km

Ila skole (1-7 kl.) 1 km

Sofienberg skole (8-10 kl.) 1 km

Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 1.7 km

Foss videregående skole 0.4 km

Elvebakken videregående skole 0.7 km

Skolekrets

Fossveien 16B sogner til Grünerløkka skole. Elever går videre til Sofienberg skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss fra Telthusbakken (Linje 34, 54) 0.3 km

Trikk fra Olaf Ryes plass (Linje 11, 12, 18) 0.4 km

T-bane fra Carl Berners plass (Linje 5) 1.6 km

Tog fra Tøyen stasjon (RE30, R31) eller Oslo S (Totalt 24 ulike linjer) 1.8 km

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og

støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade samt innslag av teglstein mot gate.
Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.
Saltakkonstruksjon i tre tekket med profil plater.
Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag.
Gården trenger utvendige oppgradering av fasaden.
Gården har vært utsatt for setninger i grunnen, dette gir seg utslag i bl.a skjevheter i gulv og stedvis sprekkdannelser i fasadeliv og trappeoppgang.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Montert servantskap og servant med blandebatteri (Rørleggersentralen) Fjernet gamle spotter i taket og satt inn nye (Boligelektrikeren).
Arbeid utført av: Rørleggersentralen og Boligelektrikeren.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Ja.
Beskrivelse: Fukt i mur i kjeller ved bodene.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja.
Beskrivelse: Oppgang A hadde lekkasje i tilbygg i 2024. Lekkasjen ble stoppet og feilen ble utbedret.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Ja.
Beskrivelse: Sprekker i mur på fasade.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Byttet vinduer i 2022.
Arbeid utført av: Vet ikke.

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
Ja.
Beskrivelse: Styret har informert om at taket kan være vurdert skiftet ved et evt finansiering med salg og utbygging av loft. Dette er ikke vedtatt.

Tilleggskommentar:
Pipeløp og peis i borettslaget ble skiftet og rehabilitert i 2021 av Pipeekspertene. Styret inngikk en avtale med Norsk Brannvern i 2023.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder: Entré, gang, mellomgang, bad/wc, åpent kjøkken, stue og 2 soverom.

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten:
En kjellerbod på ca 7,2 m2. Boddør er vanskelig å åpne/lukke på grunn av at døren kommer i berøring med gulvet.
En loftsbod med gulvareal på ca 4,0 m2 målt under skråtak og ca 2,0 m2 i henhold til NS3940`s skråtaksbestemmelser.

Felles sykkelrom.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig

og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG3.

Forhold som har fått TG2:

- Avløpsrør.
Oppsummering
Det er flere boenheter i gården, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.

TG-2 er satt med tanke på at avløpsrør i leiligheten fra ca 1979 har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak
Utskiftning av avløpsrør fra ca 1979 bør påregnes på noe sikt.

- Vannledninger.
Oppsummering
Antatt Ballofix kaldtvanns hovedstoppekran til leiligheten er montert over himling i bad, adkomst via inspeksjonsluke.
Ballofix hovedstoppekran ble ikke funksjonstestet på befaringsdag på grunn av mangel på Ballofix kranoverdel/nøkkel.

TG-2 er satt med tanke på at kobberrør fra ca 1979 i leiligheten har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, samt funksjonsfeil ved at Ballofix

hovedstoppekran på kaldtvannsinntak over himling i bad mangler Ballofix kranoverdel/nøkkel og ikke lot seg funksjonsteste/stenge.

Anbefalte tiltak
Utskiftning av vannrør fra ca 1979 bør påregnes i nær fremtid.
Det anbefales å fremskaffe riktig type kranoverdel/nøkkel til Ballofix hovedstoppekran på kaldtvannsinntak.

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

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

TG-2 er satt med tanke på at det elektriske anlegget i leiligheten ikke er kontrollert og godkjent de siste 5 år, samt manglende Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.

Anbefalte tiltak
Med bakgrunn i overnevnte forhold bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert

elektrofaglig person.

- Varmtvannsbereder.

Oppsummering

Varmtvannsberederen er innebygget over himling i bad og var i vesentlig grad ikke mulig å besiktige. Det er i tillegg montert ekspansjonskar over himling.

Levetidsbetraktning for varmtvannsbereder er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder i henhold til levetidsbetraktning og at det ikke er montert lekkasjesikring på kaldtvannsinntak til berederen.

Anbefalte tiltak:

Utskiftning av varmtvannsbereder bør påregnes i nær fremtid.

- Ventilasjon.

Oppsummering

Dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad. Det er ikke avtrekksventil tilkoblet avtrekkskanal i kjøkken.

Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.

Det er montert luftespalter i vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

- Øvrig: Gulv.

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på stedvis bompuss under gulvfliser i entre, gang og mellomgang, samt lokalt noe manglende fugemasse og sprekkdannelser i fugemasse mellom gulvfliser i mellomgang.

- Øvrig: Innerdører.

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør til ett soverom er vanskelig/treg å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme. Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Forhold som har fått TG3:

-Våtrom.

Oppsummering

Badet ble oppført i ca 1979 med bl.a plast gulvsluk. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av eventuell klemring til til gulvsluk og tettesjikt i slukbrønnen på grunn av overliggende masse.

Sanitærutstyr i bad:

Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap (2020). Integrert speil i vegg over servant. Klosett. Termostat dusjbatteri med to dusjhoder (2020). Ett høyskap med speilfront plassert på gulv.

Det ble søkt etter fukt i vegger i badet, søket indikerte fuktutslag i nedre del av en vegg i dusjsone.

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av manglende tilgjengelighet/murkonstruksjon.

Lokalt manglende fliser på vegg og åpne hull i veggsjikt bak klosett.

Stedvis slagskader i gulvfliser

Stedvis sprekke/rissdannelser i fugemasse mellom gulv- og veggfliser i dusjsone.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i nedsenket (ca 2,2 cm) dusjsone er ca 6,5 cm. Fall til gulvsluk i nedsenket dusjsone tilfredsstiller krav til 1:100 fall.

Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år.

Slukløsning og tettesjikt/membran har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG-3 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran fra 1979.

Anbefalte tiltak

Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og membran/tettesjikt anbefales i nær fremtid/ umiddelbart.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000.

- Etasjeskille.

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:

Gang, målt ca 2,5 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Kjøkken, målt ca 2,4 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Ett soverom, målt ca 1,8 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Stue, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Ett soverom, målt ca 0,7 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i gang og kjøkken.

TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i ett soverom.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak.

Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000.

Innbo og løsøre

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.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser, samt beboerparkering i området - Sone D.

Priser beboerparkering:

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

beboerparkering/
priser-for-beboerparkeringstillatelse/

Forsikringsselskap
If Skadeforsikring NUF

Polisenummer
SP586935

Diverse
Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Energi
Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i entré, gang og bad. To termostater for varmekabler er montert nye i senere tid.

Energikarakter
G

Energifarge
Oransje

Borettslaget/Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 5 900 000,-

Info kommunale avgifter
Faktureres borettslaget og betales via andelens felleskotnader.

Ved eventuell eiendomsskatt:
Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier. Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

Formuesverdi primær
Kr 1 361 213

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 5 444 853

Formuesverdi sekundær år
2023

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
Avdrag felleslån kr. 308,-
Renter felleslån kr. 1295,-
Felleskostnader kr. 3772,- (komm.avgifter, vaktmester, forr. førsel og andre driftskostnader)

Tilleggsytelser:
TV/Bredbånd kr. 452,-
Renhold kr. 66,-

Det gjøres oppmerksom på at borettslaget kan ha tatt beslutninger om endring/økning i felleskostnader etter at markedsføringen til eiendommen har blitt utarbeidet. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/ generalforsamling, samt rentenivå på borettslagets gjeld.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 5893

Andel Fellesgjeld
Kr 272 057

Andel fellesgjeld år
2025

Fellesgjeld pr. dato
25.03.2025

Andel fellesformue
Kr 9 907

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Borettslaget
Borettslagsnavn
Fossv 16 Borettslag

Organisasjonsnummer
950291737

Andelsnummer
12

Om borettslaget
Borettslaget Fossveien 16 består av 24 boliger og 1 næringslokaler.

STYRETS ARBEID (fra borettslagets årsberetning):
- Styret har gjort avtale med USBL Vedlikehold om bistand til å lage en vedlikeholdsplan for gården. Denne planen ble presentert for styret i desember 2023. Planen fokuserer i hovedsak på behovet for å rehabilitere tak og fasade. Men i tillegg vil det være behov for å ruste opp trappeoppganger, ytterdører bør skiftes, lysarmatur i trappeoppgangene bør skiftes, stoppekraner i kjelleren bør skiftes og det elektriske anlegget bør også skiftes ut på sikt. I tillegg har borettslaget hatt befarng fra murmester Jahren i USBL Prosjekt, som har kommet med et tilbud om forprosjekt – /byggeledelse ved utbedring av tak og fasader. Forprosjektet anslås til å utgjøre ca 60 timer à kr 1490,- eks mva. Prosjektbeskrivelsen ligger vedlagt under orienteringssaker.
- Styret har mottatt to forslag til kjøp av hele eller deler av loftsarealene. Det ene forslaget kommer fra en andelshaver i oppgang A, 4. etg som ønsker å utvide sin leilighet og kjøpe ca 35 m2 av loftsarealet. Saken er meldt inn til avstemming på generalforsamlingen og vil bli orientert om på orienteringsmøtet i forkant av generalforsamlingen. I tillegg har styret mottatt et indikativt tilbud om kjøp av hele loftarealet fra boligutviklingsselskapet Sequioa. Tilbudet ligger

vedlagt i sakspapirene som orienteringssak og skal ikke stemmes over. I forbindelse med eventuelle salg av deler eller hele loftsarealet , er det flere juridiske spørsmål som må avklares, for eksempel hvem som skal ha vedlikeholdsansvaret ved bygging av en takterrasse, ansvar for reparasjoner ved eventuelle skader på tak m.v og styret er oppfordret til å søke juridisk bistand før eventuelle salg iverksettes.

Kommentar fra styret ang. styrets arbeid (fra borettslagets årsberetning): Styret foreslår å avvente de store rehabiliteringssakene, og har et perspektiv på dette på rundt fem år. Bakgrunnen for dette er at det nylig har vært gjennomført to store vedlikeholdsarbeider, skifte av vinduer og pipeløp, som har ført til at borettslaget har i overkant av fem millioner i gjeld. Nye låneopptak er ikke ønskelig i den nåværende økonomiske situasjonen.

Hvis det skal gjennomføres større rehabiliteringsarbeider vil dette måtte medføre salg av hele loftarealet, og dette har tidligere vært stemt ned av andelshaverne. Salg av deler av loftet vil ikke kunne dekke de store forventede utgiftene.

Styret foreslår derfor at vi kontakter en lokal murmester, som kan foreta en mindre reparasjon av sprekker i fasaden og indre gård, i tillegg til å male indre gårdsrom og nederste del av fasaden mot gaten. Dette kan medføre et mindre låneopptak.

Lånebetingelser fellesgjeld
Lånenummer: 16368073109, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 25.03.2025: 5.64% pa.

Antall terminer til innfrielse: 97
Saldo per 25.03.2025: 5 238 796
Andel av saldo: 272 058
Første termin: 30.01.2025 Neste avdrag: 30.07.2025 (siste termin 30.04.2049)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Sikringsordning fellesgjeld
Ja.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Forkjøpsrett
Ja. Denne blir parallelavklart med salget.

Ansiennitetsregler:
1 - Andelseier i borettslaget
2 - Storbyfellesskap
2 - Medlem i Usbl/Storbymedlem

Regnskap/budsjett
Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

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 godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler
Anndelseiere i borettslaget forplikter seg til å overholde lagets husordensregler og vedtekter. Disse er innhentet og ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Det er ikke funnet restriksjoner i husordensregler eller vedtekter angående husdyr.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Forretningsfører
Forretningsfører
Usbl

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 228, bruksnummer 37 i Oslo kommune.Andelsnr. 12 i Fossv 16 Borettslag med orgnr. 950291737

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

301/228/37:
28.02.1899 - Dokumentnr: 900105 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA TIDL FOSSVN 2B

11.01.1991 - Dokumentnr: 2059 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:30
Rett til adkomst, vedlikeh. , plikt til utbedr. ett komm. krav (30 år). Fl. best. Kan ikke slettes uten samtykke fra
Oslo kommune v/ dir. for Eiendom og Utbygging.

23.01.1992 - Dokumentnr: 4274 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:213 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:213 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:213 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:213 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:213 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:213 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:213 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:213 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:213 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:213 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:213 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:213 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:213 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:213 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:213 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:213 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:213 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:213 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:213 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:213 Snr:20
Rett til arkomst, vedlikeh., plikt til utbedr. etter komm.
krav (30 år). Fl. best. Kan ikke slettes u/samt. fra Oslo kommune v/dir, for Eiendom og Utbygging.
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.2002 - Dokumentnr: 10741 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:212
Bruksrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Direktøren for Bolig- og eiendomsetaten.

Ferdigattest/brukstillatelse
Følgende foreligger:
Expeditions-Dokument - Fossveien 16. Oppføring av Våningshus, attestert 28.10.1899.
Ferdigattest - Fossveien 16. Tilbygg for dusj/wc. Fasadeendring. Arbeidets art: Innredning av dusj/wc i 1.- 4. etasje. Datert 18.01. 1980.
Ferdigattest - Fossveien 16. Tiltaksart: Endringer/ reparasjon av bygningstekniske installasjoner (rehabilitering av 5 piper). Datert 29.10.2021.

* Et ekspedisjonsdokument er forløperen til ferdigattest og kan være (ferdig)attestert, mens det i noen tilfeller bare er registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at tiltaket er lovlig. Ekspedisjonsdokument finnes stort sett for bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50. Dokumentet i seg selv er ingen ferdigattest, men noen dokumenter som er stemplet ferdigattestert kan anses som en slags ferdigattest.
* Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Bygningstegninger:
Dagens bruk er i samsvar med godkjente byggetegninger fra Borgen og Bing Lorentzen Arkitekter, datert 06.01.1978, bortsett fra at opprinnelig stue er i dag ombygget til to soverom og

mellomgang, samt tidligere soverom er i dag benyttet som stue. Nevnte forandringer i leiligheten er ikke søknadspliktig hos kommunen.

Vei, vann og avløp
Vei: Kommunal vei.

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig m. tilhørende anlegg, reg. best. S-2255.

Det anbefales å sette seg inn i plan- og byggesaker i nærområdet. Søk med adresse for å se pågående saker:
<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

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.

Bruksoverlating må godkjennes av styret. Borettslaveren har helt ut ansvaret ovenfor laget for alle skader og ulemper som laget eller naboene får av hans leietaker.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er på gul liste.

At bebyggelsen er på gul liste innebærer at reguleringsbestemmelsene setter begrensning på endringer av fasade med mer. For mer informasjon se: www.byantikvaren.oslo.kommune.no.

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

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
5 900 000 (Prisantydning)
272 057 (Andel av fellesgjeld)
6 172 057 (Pris inkl. fellesgjeld)
Omkostninger
7 938 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
9 288 (Omkostninger totalt)
17 188 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
19 988 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
6 181 345 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 189 245 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 192 045 (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 9 288

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 14390,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 2800,- (pr. stk). Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 16990,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Monica Frøseth
Partner / Eiendomsmegler
monica.froseth@aktiv.no
Tlf: 480 35 999

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23
0190 OSLO
Tlf: 230 80 700

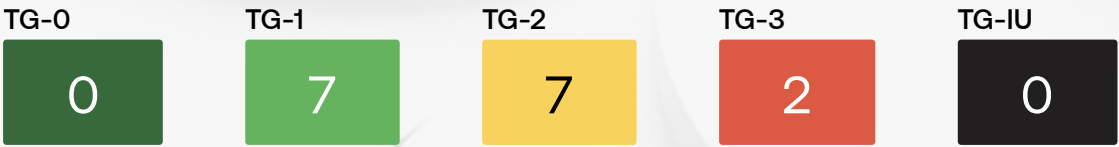
Salgsoppgavedato
08.05.2025

Fossveien 16B 0551 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1899
BRA: 58 m²
BRA (ny arealstandard): 67 m²
BRA-i (ny arealstandard): 58 m²

Samlet vurdering



GNR: 228 BNR: 37 ANR: 12

Pål Rønning
Rønning Eiendomstaksering AS

paal@taksthuset.no
99511869

Fossveien 16B
0551 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrappen

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31074>

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.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Gang, målt ca 2,5 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Kjøkken, målt ca 2,4 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Ett soverom, målt ca 1,8 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Stue, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Ett soverom, målt ca 0,7 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i gang og kjøkken. TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i ett soverom.
Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak.
Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.
Utbedringskostnader: 50 000 – 150 000

Våtrom

Oppsummering
Badet ble oppført i ca 1979 med bl.a plast gulvsluk.
Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av eventuell klemring til til gulvsluk og tettesjikt i slukbrønnen på grunn av overliggende masse.
Sanitærutstyr i bad: Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap (2020). Integrert speil i vegg over servant. Klosett. Termostat dusjbatteri med to dusjhoder (2020). Ett høyskap med speilfront plassert på gulv.
Det ble søkt etter fukt i vegger i badet, søket indikerte fuktutslag i nedre del av en vegg i dusjsone. Hulltaking er ikke foretatt på grunn av manglende tilgjengelighet/murkonstruksjon.
Lokalt manglende fliser på vegg og åpne hull i veggsjikt bak klosett. Stedvis slagskader i gulvfliser Stedvis sprekk/rissdannelser i fugemasse mellom gulv- og veggfliser i dusjsone.
Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i nedsenket (ca 2,2 cm) dusjsone er ca 6,5 cm. Fall til gulvsluk i nedsenket dusjsone tilfredsstiller krav til 1:100 fall.
Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år. Slukløsning og tettesjikt/membran har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. TG-3 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran fra 1979.
Anbefalte tiltak
Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og membran/tettesjikt anbefales i nær fremtid/umiddelbart.
Utbedringskostnader: 150 000 – 300 000

Bygningsdeler med TG2

Avløpsrør

Oppsummering
Det er flere boenheter i gården, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.

TG-2 er satt med tanke på at avløpsrør i leiligheten fra ca 1979 har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av avløpsrør fra ca 1979 bør påregnes på noe sikt.

Oppsummering

Antatt Ballofix kaldtvanns hovedstoppekran til leiligheten er montert over himling i bad, adkomst via inspeksjonsluke.
Ballofix hovedstoppekran ble ikke funksjonstestet på befaringsdag på grunn av mangel på Ballofix kranoverdel/nøkkel.

TG-2 er satt med tanke på at kobberør fra ca 1979 i leiligheten har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, samt funksjonsfeil ved at Ballofix hovedstoppekran på kaldtvannsinntak over himling i bad mangler Ballofix kranoverdel/nøkkel og ikke lot seg funksjonsteste/stenge.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vannrør fra ca 1979 bør påregnes i nær fremtid.
Det anbefales å fremskaffe riktig type kranoverdel/nøkkel til Ballofix hovedstoppekran på kaldtvannsinntak.

Oppsummering

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

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

TG-2 er satt med tanke på at det elektriske anlegget i leiligheten ikke er kontrollert og godkjent de siste 5 år, samt manglende Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i overnevnte forhold bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Varmtvannsbereder

Oppsummering
Varmtvannsberederen er innebygget over himling i bad og var i vesentlig grad ikke mulig å besiktige. Det er i tillegg montert ekspansjonskar over himling.

Levetidsbetraktning for varmtvannsbereder er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder i henhold til levetidsbetraktning og at det ikke er montert lekkasjesikring på kaldtvannsinntak til berederen.

Ventilasjon

Anbefalte tiltak

Utskiftning av varmtvannsbereder bør påregnes i nær fremtid.

Oppsummering

Dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad.
Det er ikke avtrekksventil tilkoblet avtrekkskanal i kjøkken.
Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.
Det er montert luftespalter i vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på stedvis bompuss under gulvfliser i entre, gang og mellomgang, samt lokalt noe manglende fugemasse og sprekkdannelser i fugemasse mellom gulvfliser i mellomgang.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør til ett soverom er vanskelig/treg å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme.
Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
7.5.2025	7.5.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Åselill Sæthre	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
-------	----------------	--------------------------	-----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn:	Pål Rønning	Telefon:	99511869
Firma:	Rønning Eiendomstaksering AS	Epost:	paal@taksthuset.no
Adresse:	Heggelbakken 4, 0375 OSLO		



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.
Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.
Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	Fossveien 16B, 0551 Oslo					
Kommunenr:	301	Gårdsnr:	228	Bruksnr:	37	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	12	Leilighetsnr:		
Byggeår:	1899					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt.

Bygård i 4 etasjer pluss kaldt loft beliggende til offentlig gate.
Adkomst til leiligheten via portrom, bakgård og trappeoppgang fra Fossveien.
Kommunalt vann og avløp.
Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade samt innslag av teglstein mot gate. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.
Saltakkonstruksjon i tre tekket med profil plater. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag.
Gården trenger utvendige oppgradering av fasaden.
Gården har vært utsatt for setninger i grunnen, dette gir seg utslag i bl.a skjevheter i gulv og stedvis sprekkdannelser i fasadeliv og trappeoppgang.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.

2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.

3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	58	58	0	Entre, gang, mellomgang, bad/wc, åpent kjøkken, stue og 2 soverom.	
Totalt m²	58	58	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	58	58	0	0	0
Kjeller	7	0	7	0	0
Loft	2	0	2	0	0
Totalt m²	67	58	9	0	0

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	4	2	2
Totalt m²	4	2	2

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten:

En kjellerbod på ca 7,2 m2. Boddør er vanskelig å åpne/lukke på grunn av at døren kommer i berøring med gulvet.

En loftsbod med gulvareal på ca 4,0 m2 målt under skråtak og ca 2,0 m2 i henhold til NS3940`s skråtaksbestemmelser.

Felles sykkelrom.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
3-lags isolerglassvinduer fra 2021.	
Det er montert luftespalter i alle vindusrammer.	
Dør mot fellesareal er brannklassifisert (B30) med sikkerhetslås og kikkhull, fra ukjent år. Tetningslist rundt dørblad har stedvis løsnet og er lokalt noe defekt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dør mot felles trappeoppgang er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere er av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Gang, målt ca 2,5 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Kjøkken, målt ca 2,4 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Ett soverom, målt ca 1,8 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Stue, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Ett soverom, målt ca 0,7 cm over en lokal lengde på 2,0 m.	
TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i gang og kjøkken. TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i ett soverom.	
Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak.	
Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Pipeløp i stue er rehabilitert i 2021 i regi av borettslaget.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Peisovn i stue. Det er montert ildfast plate under og i forkant av peisovn mot brennbart materiale på gulv. Peisovnen er ikke funksjonstestet på befaringsdag.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1
Pipemur kan besiktiges fra to sider i stue og en side i gang. Øvrige deler av pipemur vender inn mot naboleilighet og kan derfor ikke besiktiges. Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 2 sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks keramiske rør, i henhold til brannforskrifter.	
Det ble ikke registrert nevneverdige avvik ved besiktigelse av tilgjengelig sider av pipemur i stue og gang.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredningen er oppført ny i 2020 i henhold til eier. Mørke, glatte, folierte fronter fra IKEA og laminert heltre benkeplate med sponkjerne samt nedfelt oppvaskkum og ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk. Integrert komfyr med induksjons platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Opplegg vaskemaskin. Stoppekran og Aquastop er montert på kaldtvannsinntak i benkeskap. Waterguard med sensorsløyfe er montert i benk. Komfyrvakt er etablert.	
Det ble ikke registrert stoppekran på varmtvannsinntak i benkeskap i kjøkken. Benkeplate er lokalt noe fuktpåvirket i form av svelling mot vindu. Laminert belegg montert mot avskjærte ender av benkeplate er ikke utført i henhold til forventet faglig standard. Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Ventilator med kullfilter over komfyr, fra 2020. Avtrekksrør over ventilator i overskap er ikke montert.	
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Dagens bruk er i samsvar med godkjente byggetegninger fra Borgen og Bing Lorentzen Arkitekter, datert 06.01.1978, bortsett fra at opprinnelig stue er i dag ombygget til to soverom og mellomgang, samt tidligere soverom er i dag benyttet som stue. Nevnte forandringer i leiligheten er ikke søknadspliktig hos kommunen.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Expeditions-Dokument - Fossveien 16. Oppføring av Våningshus, attestert 28.10.1899. Ferdigattest - Fossveien 16. Tilbygg for dusj/wc. Fasadeendring. Arbeidets art: Innredning av dusj/wc i 1.- 4. etasje. Datert 18.01. 1980. Ferdigattest - Fossveien 16. Tiltaksart: Endringer/reparasjon av bygningstekniske installasjoner (rehabilitering av 5 piper). Datert 29.10.2021.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat fra senere tid, årstall er vanskelig å registrere på apparat. Felles brannvarslingsanlegg med en sensor i leiligheten samt fellesareal, fra ca 2018.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Plastrør er benyttet som synlige avløpsrør i leiligheten. Felles plast avløpsopplegg.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Felles avløpsopplegg fra antatt ca 1979. Innvendige synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra ca 1979 og 2020 i bad og 2020 i kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er flere boenheter i gården, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.	
TG-2 er satt med tanke på at avløpsrør i leiligheten fra ca 1979 har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av avløpsrør fra ca 1979 bør påregnes på noe sikt.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Kobberrør er i vesentlig grad benyttet som skjult rørføring til bad og plastrør er benyttet som skjult rørføring til kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Felles kaldtvannsoplegg fra ca 1979. Innvendige kobberrør i leiligheten er hovedsakelig fra ca 1979 og plastrør fra 2020.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Antatt Ballofix kaldtvanns hovedstoppekran til leiligheten er montert over himling i bad, adkomst via inspeksjonsluke. Ballofix hovedstoppekran ble ikke funksjonstestet på befaringsdag på grunn av mangel på Ballofix kranoverdel/nøkkel.	
TG-2 er satt med tanke på at kobberrør fra ca 1979 i leiligheten har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, samt funksjonsfeil ved at Ballofix hovedstoppekran på kaldtvannsinntak over himling i bad mangler Ballofix kranoverdel/nøkkel og ikke lot seg funksjonsteste/stenge.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av vannrør fra ca 1979 bør påregnes i nær fremtid. Det anbefales å fremskaffe riktig type kranoverdel/nøkkel til Ballofix hovedstoppekran på kaldtvannsinntak.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap er plassert i gang med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.	
Type anlegg	Delvis skjult
Elektrisk oppvarming i leiligheten.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Elektrisk anlegg i kjøkken er i vesentlig grad fra 2020. Elektrisk anlegg i bad er i vesentlig grad fra 1979. Det elektriske anlegget i sikringsskapet med automatsikringer fra antatt ca 2020, bortsett fra kurs 2 og 3 som er eldre fra ukjent år. Downlight belysning i alle rom, bort sett fra i begge soverom. LED pærer i bad (2025) og kjøkken, forøvrig halogen. Varmekabler i entre, gang og bad. To termostater for varmekabler er montert nye i senere tid.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.	
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
TG-2 er satt med tanke på at det elektriske anlegget i leiligheten ikke er kontrollert og godkjent de siste 5 år, samt manglende Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i overnevnte forhold bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Innebygget varmtvannsbereder plassert over himling i bad.	
Årstall	
Eldre, fra ukjent år.	
Størrelse	
Ukjent	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ikke kontrollerbart

Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Varmtvannsberederen er innebygget over himling i bad og var i vesentlig grad ikke mulig å besiktige. Det er i tillegg montert ekspansjonskar over himling.	
Levetidsbetraktning for varmtvannsbereder er mellom 20-25 år.	
TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder i henhold til levetidsbetraktning og at det ikke er montert lekkasjesikring på kaldtvannsinntak til berederen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av varmtvannsbereder bør påregnes i nær fremtid.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig oppdriftsventilasjon.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad. Det er ikke avtrekksventil tilkoblet avtrekkskanal i kjøkken. Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger. Det er montert luftespalter i vindusrammer.	
TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.	

6.11 Våtrom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av våtrom	TG-3
Badet ble oppført i ca 1979 med bl.a plast gulvsluk. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av eventuell klemring til til gulvsluk og tettesjikt i slukbrønnen på grunn av overliggende masse. Sanitærutstyr i bad: Porselensservant med ettreps servantbatteri og servantskap (2020). Integrrert speil i vegg over servant. Klosett. Termostat dusjbatteri med to dusjhoder (2020). Ett høyskap med speilfront plassert på gulv. Det ble søkt etter fukt i vegger i badet, søket indikerte fuktutslag i nedre del av en vegg i dusjsone. Hulltaking er ikke foretatt på grunn av manglende tilgjengelighet/murkonstruksjon. Lokalt manglende fliser på vegg og åpne hull i veggsjikt bak klosett. Stedvis slagskader i gulvfliser Stedvis sprekk/rissdannelser i fugemasse mellom gulv- og veggfliser i dusjsone. Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i nedsenket (ca 2,2 cm) dusjsone er ca 6,5 cm. Fall til gulvsluk i nedsenket dusjsone tilfredsstiller krav til 1:100 fall. Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år. Slukløsning og tettesjikt/membran har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. TG-3 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran fra 1979.	
Anbefalte tiltak	
Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og membran/tettesjikt anbefales i nær fremtid/umiddelbart.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
Fliser i bad, kjøkken, entre, gang og mellomgang, forøvrig parkett. Fliser i kjøkken og gang er montert i 2020, i henhold til eier.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
TG-2 er satt med tanke på stedvis bompuss under gulvfliser i entre, gang og mellomgang, samt lokalt noe manglende fugemasse og sprekkdannelser i fugemasse mellom gulvfliser i mellomgang.	

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse	
Fliser i bad, fliser og malte plater i åpent kjøkken, malte plater i mellomgang, malte panelplater/plater i ett soverom, forøvrig slømmet og malt tegl og malte plater.	

Oppsummering av øvrig	TG-1
Sprekkdannelser mellom plateskjøter på en vegg i stue, forholdet skyldes antatt setninger i gården. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse	
Malte plater i bad, malt glassfiberstrie i ett soverom, malt rabitzpuss i ett soverom, forøvrig malte takessplater. Takhøyden i stue er målt til ca. 2,77 m.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Lokale mindre sprekk/rissdannelser i malt rabitzpuss i ett soverom. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse	
Lyse, malte, profilert dører til bad og begge soverom. 4 tilluftshull er etablert i nedkant av baderomsdør.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør til ett soverom er vanskelig/treg å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme. Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse	
Dørtelefon med åpner, ikke funksjonstestet på befaringsdag. Frittstående garderobeskap i ett soverom.	
Oppsummering av øvrig	TG-1

6.17 Rom under terreng

TilgjengelighetIkke relevant

6.18 Balkong, terrasse, platting: Balkong

TilgjengelighetIkke relevant

6.19 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TilgjengelighetIkke relevant

6.20 Toalettrom

TilgjengelighetIkke relevant

6.21 Trapp

TilgjengelighetIkke relevant

6.22 Vannbåren varme

TilgjengelighetIkke relevant

6.23 Varmesentral

TilgjengelighetIkke relevant



Intervju med selger

- 1.Strømforbruk?

Lave strømkostnader. Mellom 500,- til 1000,- i måneden i årene jeg bodde der selv. Vinduer ble byttet i 2022, og optimaliserte boligens energieffektivitet ytterligere.
- 2.Hvordan er parkeringsmulighetene?

Parkering i gate rett utenfor bygården etter gjeldende bestemmelser.
- 3.Når kjøpte du eiendommen?

Mai 2020
- 4.Hva var avgjørende for valget ditt?

Leiligheten hadde en perfekt beliggenhet på Grünerløkka, samtidig som den lå litt tilbaketrukket med store fine grøntarealer og Akersleva som nærmeste nabo. Planløsningen med adskilte soverom, eget kjøkken og stue var avgjørende for at jeg valgte å kjøpe leiligheten i 2020. Utsynet fra kjøkkenet og ned i den frodige bakgården ga meg vibber til sommerkvelder i Berlin.
- 5.Hvorfor skal du flytte?

Jeg har kjøpt ny bolig, og har leid ut leiligheten de siste årene.
- 6.Hva har du likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Jeg liker at leiligheten oppleves som stor og lys og
- at den ikke er firkantet. Den har en god utnyttet planløsning og rommene er store og gode. Kjøkkenet og det blå soverommet var nok mine favorittrom. Jeg elsker lyset som fyller rommene, og høyden til taket. Jeg kommer til å savne sommerkvelder i bakgården med en halvgod flaske rosé, bake boller i verdens fineste kjøkken, våkne opp i det blå soverommet med Akerselva klukkende i det fjerne, hverdager hjemme og følelsen av å være så heldig å bo i Oslosk idyll!
- 7.Hva har du likt best med området?

Leiligheten ligger midt i hjertet av Oslo med massevis av oslohistorie rett utenfor døren! Det at den har gangavstand til alle fasiliteter og offentlig kommunikasjon gjorde hverdagen enkel.
- 8.Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Vinter: Varmt og godt med utsyn til julepynta vinduer.

Vår: Dugnad og ut av vinterdvalen. Hyggelig nabosamtaler og byen våkner til liv.

Sommer: Lange sommerkvelder i bakgården. Piknik og sol i Kubaparken

Høst: Fyre i peisen med gjester på besøk
- 9.Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Lys – Sentral - Arealeffektiv

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Grønland/Bjørvika

Oppdragsnr.

1002250132

Selger 1 navn

Åselill Sæthre

Gateadresse

Fossveien 16B

Poststed

OSLO

Postnr

0551

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

5

Antall måneder

2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalendr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montert servantskap og servant med blandedbatteri (Rørleggersentralen) Fjernet gamle spotter i taket og satt inn nye (Boligelektrikeren)

Arbeid utført av

Rørleggersentralen og Boligelektrikeren

Filer

Faktura, rørleggersentralen.pdf

Boligelektrikeren.pdf

Boligelektrikeren .pdf

Boligelektrikeren-sluttkontroll.pdf

Boligelektrikeren risikovurdering.pdf

Boligelektrikeren -faktagrunnlag.pdf
- 2.1
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 2.2
- Er arbeidet byggemeldt?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 3
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 4
- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar

Nei
- 5
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Fukt i mur i kjeller ved bodene
- 6
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Oppgang A hadde lekkasje i tilbygg i 2024. Lekkasjen ble stoppet og feilen ble utbedret.
- 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

Sprekker i mur på fasade.
- 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

Nei
- 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, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- Initialer selger: ÅS
- 2
- 73

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet vinduer i 2022

Arbeid utført av

Vet ikke

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

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

Beskrivelse

Styret har informert om at taket kan være vurdert skiftet ved et evt finansiering med salg og utbygging av loft. Dette er ikke vedtatt.

27

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

☒ Nei

☐ Ja

28

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1002250132

Tilleggskommentar

Pipeløp og peis i borettslaget ble skiftet og rehabilitert i 2021 av Pipeekspertene. Styret inngikk en avtale med Norsk Brannvern i 2023

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 næringseiendom

• 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 overtagelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002250132

Initialer selger: ÅS

4

75

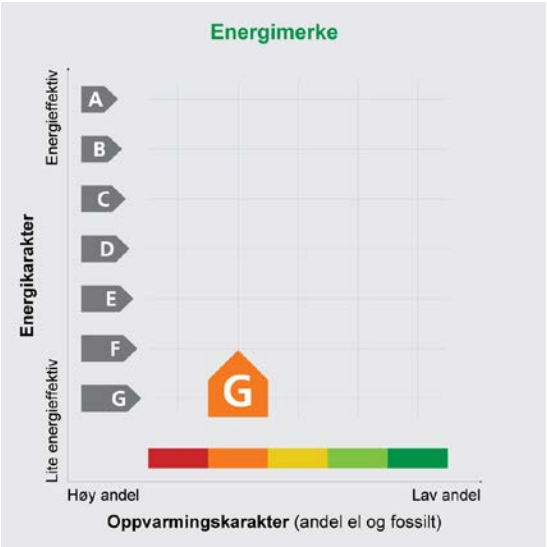
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Åselill Sæthre	223ea7186080e0e8cb475e6687b8cfa2c01c85b9	28.03.2025 14:42:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002250132

- 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>



Adresse	Fossveien 16B
Postnr	0551
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	12 /
Gnr.	228
Bnr.	37
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2020-1099981
Dato	19.02.2020



Innmeldt av	Are Vattekar
-------------	--------------

Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

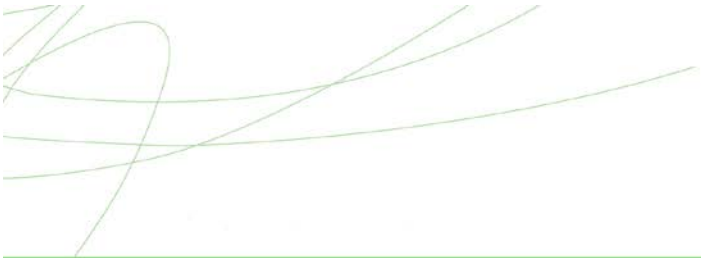
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

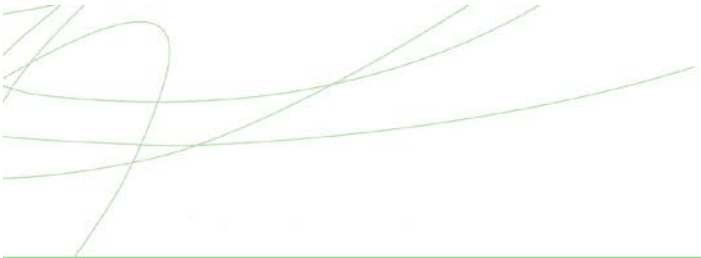
Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

- Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)
- Montere tetningslister
 - Etterisolering av yttervegg
 - Termografering og tetthetsprøving
 - Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
 - Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin
- Tetting av luftlekkasjer
 - Utskifting av vindu
 - Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
 - Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



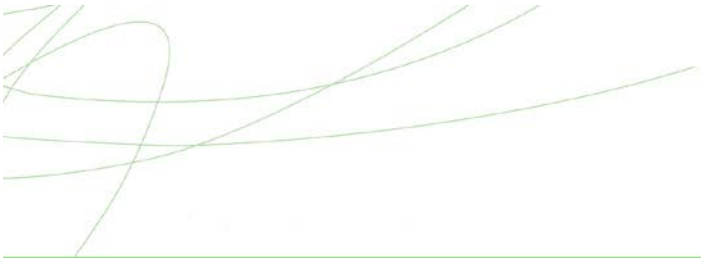
Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1900
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	59
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



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 pristastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fossveien 16B
Postnr/Sted: 0551 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0201
Dato: 19.02.2020 21:52:22
Energimerkenummer: A2020-1099981
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Are Vattekar

Gnr: 228
Bnr: 37
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Vedtekter

For

Borettslaget Fossveien 16 org nr 950 291 737

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 18. desember 1980, med senere endringer og sist den 29. april 2013

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Borettslaget Fossveien 16 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nakter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest tyve dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) 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.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

(6) Ved overdragelse av andel skal 2 stk nøkler til fellesdører medfølge. Ved manglende nøkler vil andelseier bli belastet kr 1 500 per nøkkel for å dekke borettslagets kostnader ved produsering av nye nøkler.

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) 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 i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. 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.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jfr borettslagslovens §4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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 skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer 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) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.

- andelseier 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 husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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

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

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(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 eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt 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) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens § 5-18.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger 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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget 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, jfr. borettslagslovens § 3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
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 laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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, 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 20 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 krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.

2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 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) Stemmelikhet avgjøres 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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg 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 laget 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 andre andelseiere eller laget.

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr. 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 6.6.2003 nr. 39, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR BRL. FOSSVEIEN 16

Hver enkelt borettsshaver og leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt- Leiligheten må ikke brukes slik at andre sjeneres. Husordenen skal sikre oss ro, orden og hygge i hjemmene.

Alminnelige ordensregler

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet i trapperom, trapp eller ganger. Dette er rømningsveier og skal etter brannforskriftene være helt fritt for gjenstander til en hver tid. Heller ikke må det settes kjøretøyer (scooter moped), kjerrer, sykler eller lignende på andre steder enn de styret anviser. Fotballsparking er forbudt på lagets område. Plukk opp etter kjæledyr i bakgården, vern om planter og planter. Kast ikke mat ut av vinduene da dette trekker rotter og mus til eiendommen. Flaggstenger, markiser, skilt, blomsterkasser o.l. må ikke settes opp uten godkjenning av styret. Radioantenner i tillegg til det oppsatte fellesanlegg tillates ikke oppsatt.

Dører til loft og kjeller skal alltid være låst. Inngangsdørene skal alltid være låst. Porten SKAL verre låst mellom kl. 22.00 og 06.00 alle dager.

La aldri små barn være alene på loftet eller i kjelleren. Bruk aldri bart lys i kjeller- eller loftboder. Tenn ikke mer lys enn nødvendig og slukk lyset etter bruken.

Det er ulovlig å plassere ut diverse rot og gjenstander i fellesrommene (kjeller og loft). Det sperrer rømningsveier og skaper brannfeller. Slik rot og gjenstander som blir plassert ut blir sett på søppel og vil kunne bli kastet umiddelbart av vaktmester/styret.

Det er viktig at pipeoppløpene på loft blir holdt helt frie for rot og gjenstander ettersom de skal kunne tåle en pipebrann og kan i det tilfelle bli glødende.

Det er ikke tillatt å røyke i trappene, i oppgangene og på loftet eller andre fellesarealer innendørs.

Alle plikter å påse at luftelukene i kjellerbodene er oppe. Stoffmøbler/klær skal ikke lagres i kjellerbodene grunnet fare for hussopp. Ved oppbevaring av ved skal dette lagres med luft til vegger tak og gulv.

Vennligst tenk på naboene rundt deg. Ikke legg ut ille luktene søppelposer eller annet sjenerende avfall i oppgangene, selv om det skal kastes fortløpende!

Regler om ro i leilighetene

Sang, høylytt tale og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl. 08.00. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 22.00 og søn- og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styre og naboene over, under og vedsiden av. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00 i hverdager og fra kl. 23.00 til 08.00 i helgedager. Se til at barna ikke leker eller støy i trapperommene.

Det er bare tillatt med hund eller katt etter godkjenning fra styret og under forutsetning av at andre leieboere ikke sjeneres.

Søppelavfall og renhold

Søppel og avfall legges i dertil bestemte kasser, som alltid skal være lukket. Avfall som det ikke er plass til i kassene leveres til renovasjonskjørerne eller bortskaffes på annen forsvarlig måte. Unngå spill rundt kassene og fyll aldri topp på.

Trappene vaskes engang i uken.

Vask av vinduer i oppgang B påhviler oppgangens beboere og skal vaskes ved behov.

Tørkeplasser

Tørkeplassen i bakgården skal ikke benyttes søn- og helligdager, 1. og 17. mai. Da skal tørkeplasser på loftet brukes. (det skal ikke plasseres inntil pipeoppløp).

Bad, wc, kraner og ledninger

La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Fett eller kaffegrut må IKKE tømmes i vask eller sluk. Skyll engang iblant med sodavann for at ikke avløpsrørene så lett skal stoppes til. Hvis en kran e.l. springer og stoppekran ikke kan bli stengt med det samme, surres håndkle e.l. rundt i stedet. LA en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet. (hver enkelt borettsshaver har ansvar for at stoppe kran i egenleilighet er tilgjengelig og fungerer slik den skal).

Bruksoverlating

Bruksoverlating må godkjennes av styret. Borettsshaveren har helt ut ansvaret ovenfor laget for alle skader og ulemper som laget eller naboene får av hans leietaker.

Mulige meldinger fra styret eller BBL Ungdommens Selvbyggerlag til borettsshaveren ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser.

Alle har plikt til å påse at husordenen blir fulgt og melde forsømmelser og misbruk til styret

Notater

Nabolagsprofil

Fossveien 16B - Nabolaget Kuba/Olaf Ryes plass vestre - vurdert av 136 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenten**
- **Ensigne**
- **Etablierere**



Offentlig transport

	Telthusbakken Linje 34, 54	5 min  0.3 km
	Olaf Ryes plass Linje 11, 12, 18	5 min  0.4 km
	Carl Berners plass Linje 5	20 min  1.6 km
	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min  1.8 km
	Tøyen stasjon Linje RE30, R31	23 min  1.8 km

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	7 min  0.6 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	10 min  0.9 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	13 min  1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	12 min  1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	21 min  1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	5 min  0.4 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	8 min  0.7 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

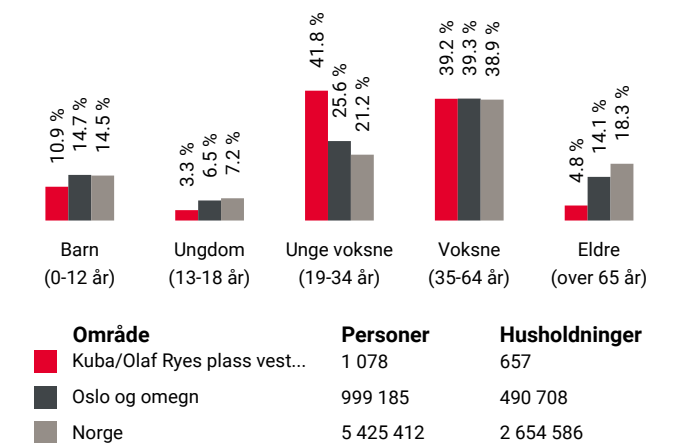


Naboskapet
Høflige 64/100



Kvalitet på skolene
Bra 63/100

Aldersfordeling



Barnehager

Grünerhagen barnehage (1-5 år)	4 min 
50 barn	0.3 km
Gaia barnehage (0-5 år)	5 min 
77 barn	0.4 km
Nedregate barnehage (1-5 år)	6 min 
87 barn	0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Birkelunden	4 min	🚶
PostNord	0.3 km	
Joker Grunerløkka	5 min	🚶
Søndagsåpent	0.4 km	

Primære transportmidler

- 

1. Trikk
- 

2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

- 

Grünerhagen

3 min 
- Ballspill

0.2 km
- 

Grünerhagen - ballbane 3

3 min 
- Ballspill

0.3 km
- 

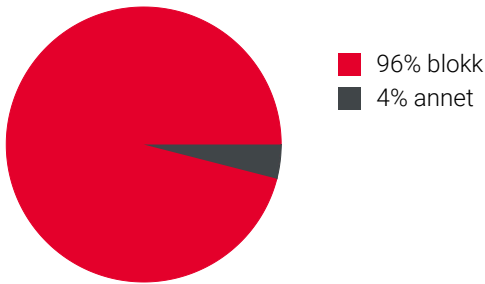
SiO Athletica Vulkan

4 min 
- 

Fitness24Seven Grünerløkka

4 min 

Boligmasse



«Centralt och nära till utelivet. Goda kollektivmöjligheter till och från jobb.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

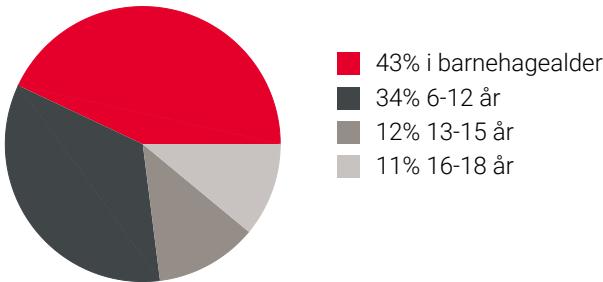
Kiellands Hus

9 min 
- 

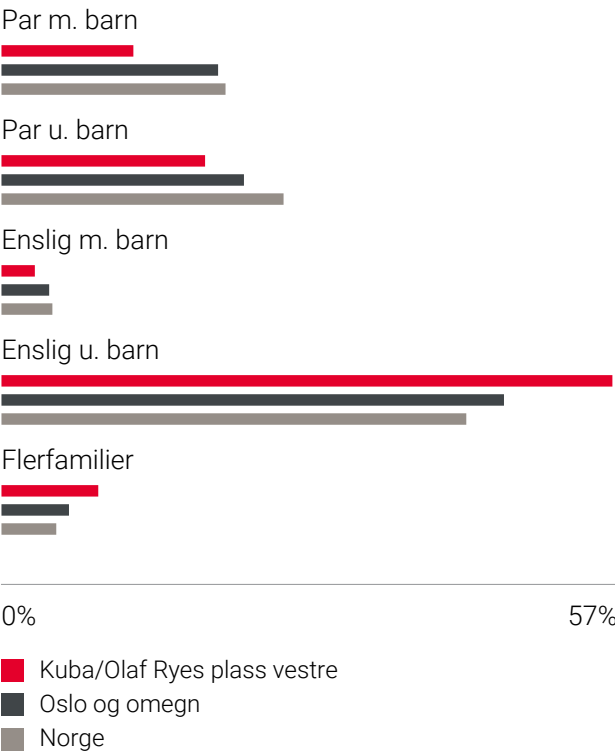
Vitusapotek Vulkan

4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

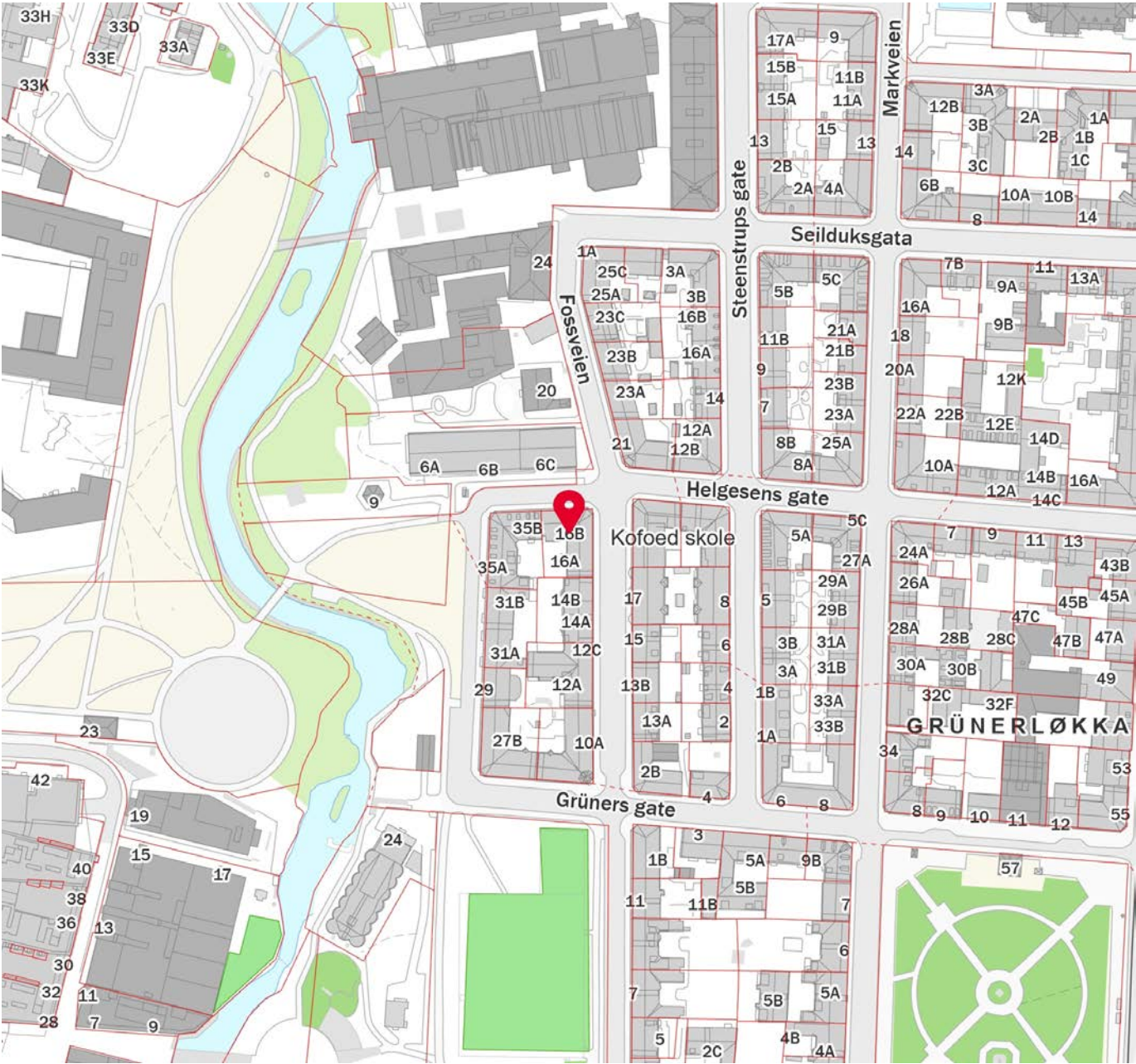
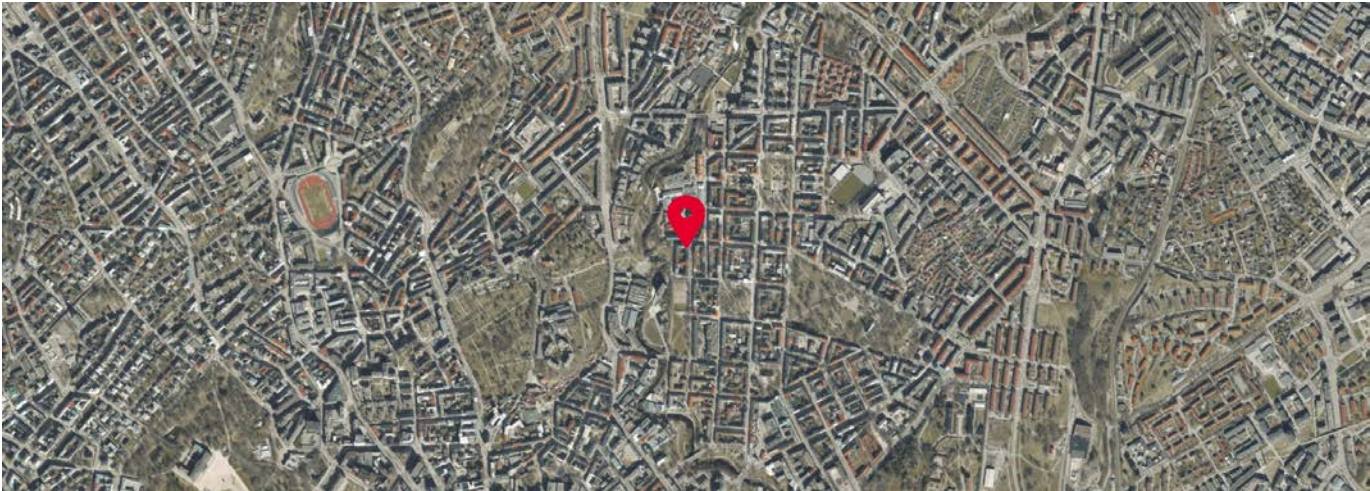


Familiesammensetning



Sivilstand

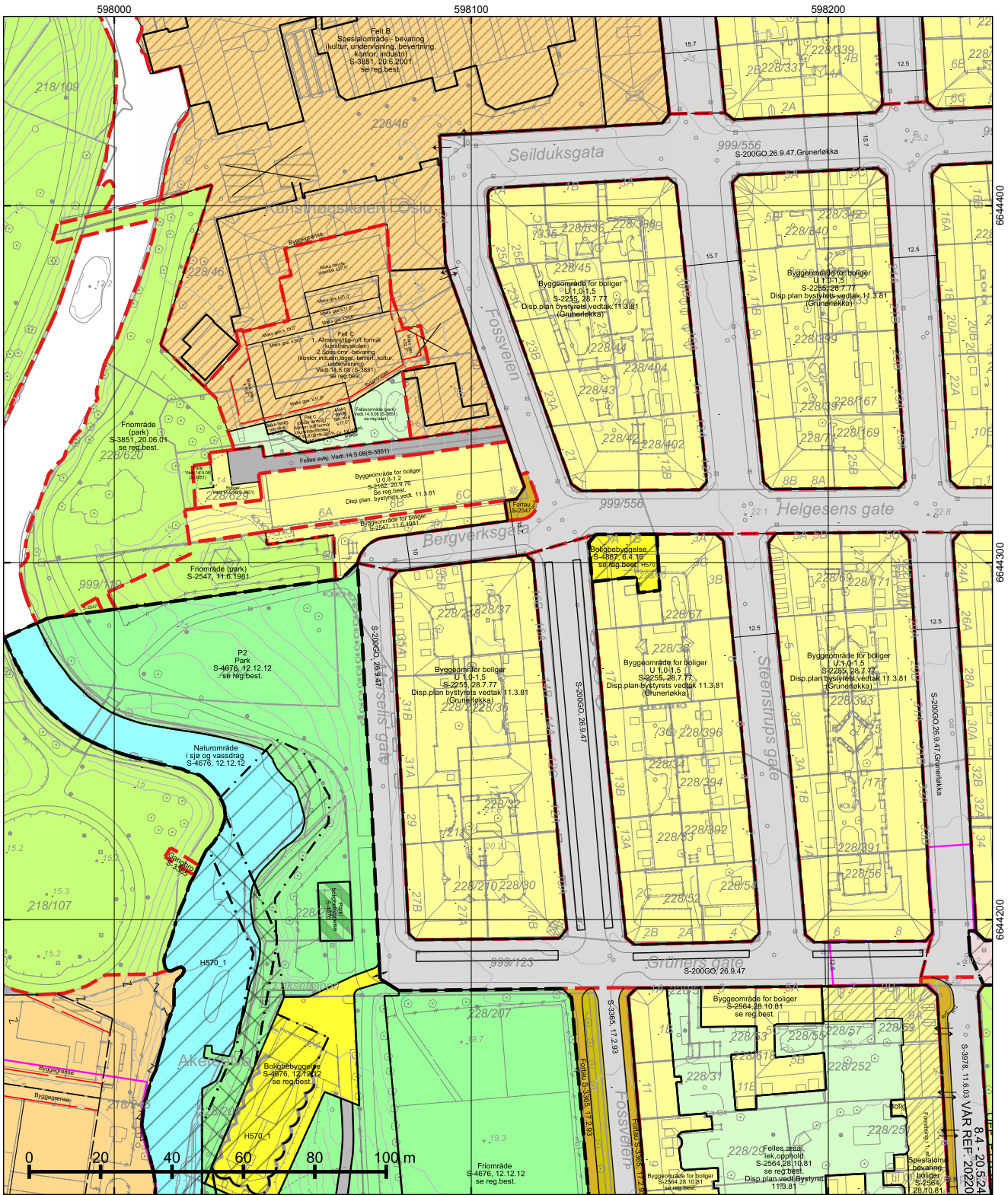
		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	77%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 25.03.2025 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 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	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.
	PlottID/Best.nr: 140186/ 86508378 Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV Adresse: FOSSVEIEN 16B Kommentar: Gnr/Bnr: 228/37	Se tegnforklaring på eget ark



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 25.03.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart		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	
	– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.			
	PlottID/Best.nr: 140186/ 86508378	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV		
	Adresse: FOSSVEIEN 16B	Kommentar:		
		Gnr/Bnr: 228/37		

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau

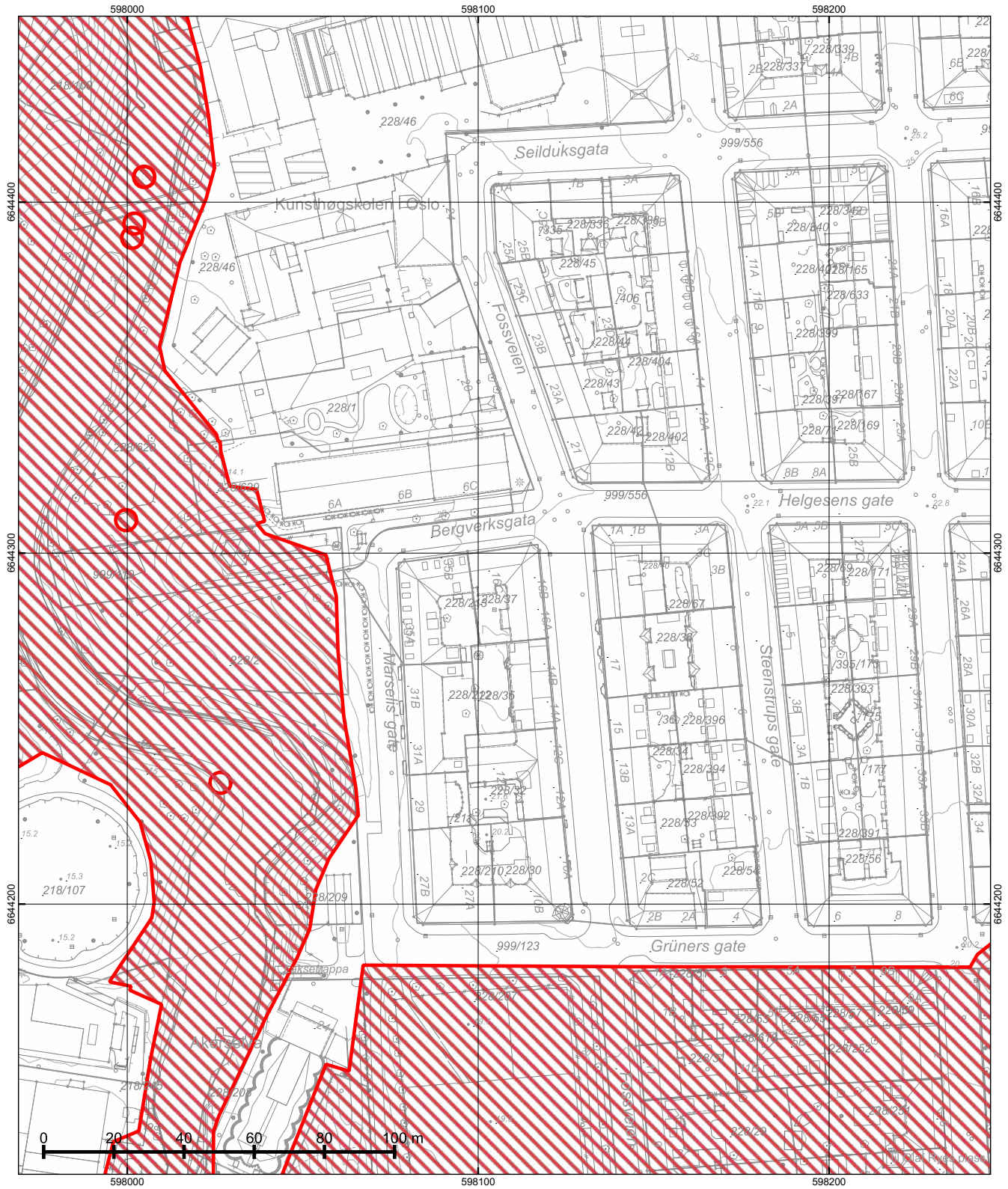
1110 - Boligbebyggelse2014 - Gatetun2080 - Parkering2140 - Vann- og avløpsnett3040 - Friområde3050 - Park3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål6600 - Naturområde660 - Spesialområde bevaring bolig664 - Spesialområde bevaring blandetRbBevaringGrenseRpAngittHensynSoneRpAngittHensynGrenseRpInfrastrukturSoneRpInfrastrukturGrense70 - Felles avkjørsel311 - Annet veiareal312 - Fortau913 - Formålgrensning930 - Reguleringslinje964 - Regulert u-gradgrenseFormålgrenseForeløpig planPlangrense (gammel lov)Plangrense (ny lov)

- Z

Oppheving av eiendomsgrense
- ↑

Inn-/utkjøring
- ↔

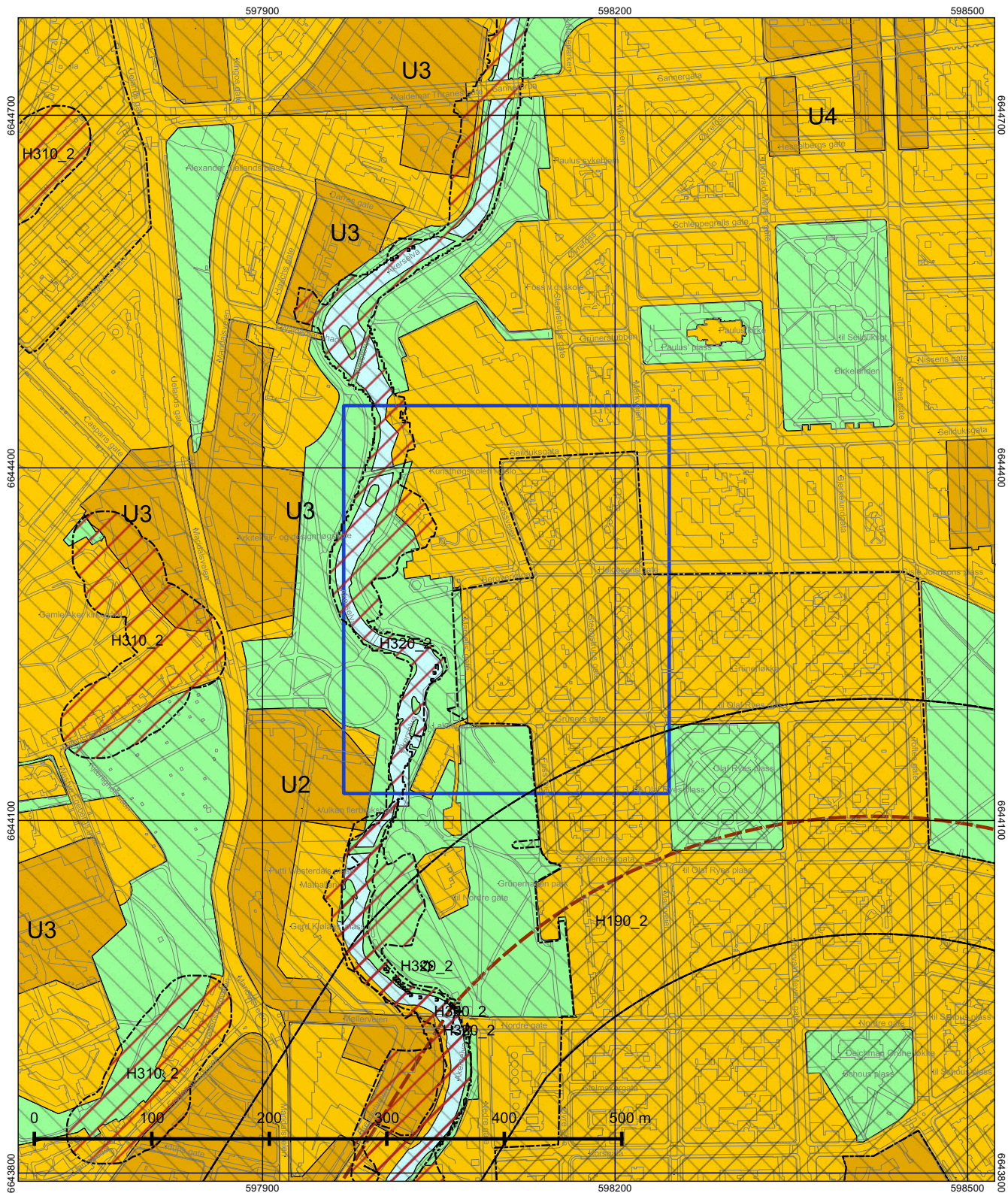
Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 25.03.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	 Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.					
	<table><tr><td>PlottID/Best.nr: 140186/ 86508378</td><td>Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV</td></tr><tr><td>Adresse: FOSSVEIEN 16B</td><td rowspan="2">Kommentar:</td></tr><tr><td>Gnr/Bnr: 228/37</td></tr></table>	PlottID/Best.nr: 140186/ 86508378	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV	Adresse: FOSSVEIEN 16B	Kommentar:	Gnr/Bnr: 228/37	
PlottID/Best.nr: 140186/ 86508378	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV						
Adresse: FOSSVEIEN 16B	Kommentar:						
Gnr/Bnr: 228/37							

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensning i beb. plan
- Bygning som forutsettes revet
- Underjordisk anlegg
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

**Oslo**

Dato: 25.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140186/86508378
Deres ref.: 13229/ MAFI@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

 Fjernveg (tunnel)

 Fjernveg

 Markagrense

----- Plangrense

 Sporveg (tunnel), fremtig

 Sporveg (tunnel), eksisterende

 Sporveg, eksisterende

 Sporveg, fremtidig

 Jernbane (tunnel), fremtidig

 Jernbane (tunnel), eksisterende

 Jernbane, eksisterende

 Turvei

 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

 T-banestasjon (ikke juridisk)

 Jernbanestasjon (ikke juridisk)

----- Banetrase (ikke juridisk)

 Fjordtrikk (ikke juridisk)

----- Samferdsel (ikke juridisk)

 Eksisterende kollektivknutepunkt

 Fremtidig kollektivknutepunkt

 Spredt boligbebyggelse

 Bestemmelsesgrense

 Aktivitetssone marka
-  Bebyggelse og anlegg, eksisterende

 Bebyggelse og anlegg, fremtidig

 Bane, eksisterende

 Havn, eksisterende

 Havn, fremtidig

 Kollektivknutepunkt, fremtidig

 Grønnstruktur, eksisterende

 Grønnstruktur, fremtidig

 Forsvaret

 LNF-areal, eksisterende

 LNF-areal, fremtidig

 Spredt boligbebyggelse, eksisterende

 Spredt boligbebyggelse, fremtidig

 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

 Farled

 Småbåthavn, eksisterende

 Småbåthavn, fremtidig

 Naturområde

 Friluftsområde

 Ytre by (utviklingsområder)

 Indre by (utviklingsområder)

 H570 - Bevaring kulturmiljø

 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.

 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)

 H810_2 - Krav om felles planlegging

 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)

 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)

 H110 - Nedlagsfelt drikkevann

 H190 - Andre sikringssoner

 H310_1 - Kvikkleire

 H310_2 - Steinsprang

 H320_1 - Stormflo

 H320_2 - Elveflom

 H390 - Deponi



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 eigedom (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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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 eiendoms-
megling § 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 avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig forbudgiver 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Fossveien 16B
0551 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Monica Frøseth

Telefon: 480 35 999
E-post: monica.froseth@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 videreformidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre