

aktiv.





Eiendomsmegler

Lindy Helgesen

Mobil 988 07 066

E-post lindy.helgesen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 100 000,-
Fellesgjeld: Kr 13 966,-
Omkostn.: Kr 79 060,-
Total ink omk.: Kr 3 193 026,-
Felleskostn.: Kr 4 699,-
Selger: Srdjan Stevanovic

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1962
BRA-i/BRA Total 41/43 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 94, bnr. 526
Snr. 22
Oppdragsnr.: 1006240165

Ditt nye hjem?

Her får du en strøken og oppgradert selveierleilighet med attraktiv beliggenhet i byggets 2. etasje. Boligen fremstår innflytningsklar med gode rom, ideell planløsning, samt delikate farge- og materialvalg. Området er perfekt for deg som ønsker nærhet til alt en behøver i hverdagen, samtidig som du har Lillomarka med supre tur- og bademuligheter i kort gåavstand fra boligen. Her kan du flytte rett inn!

Kvaliteter verdt å merke seg:

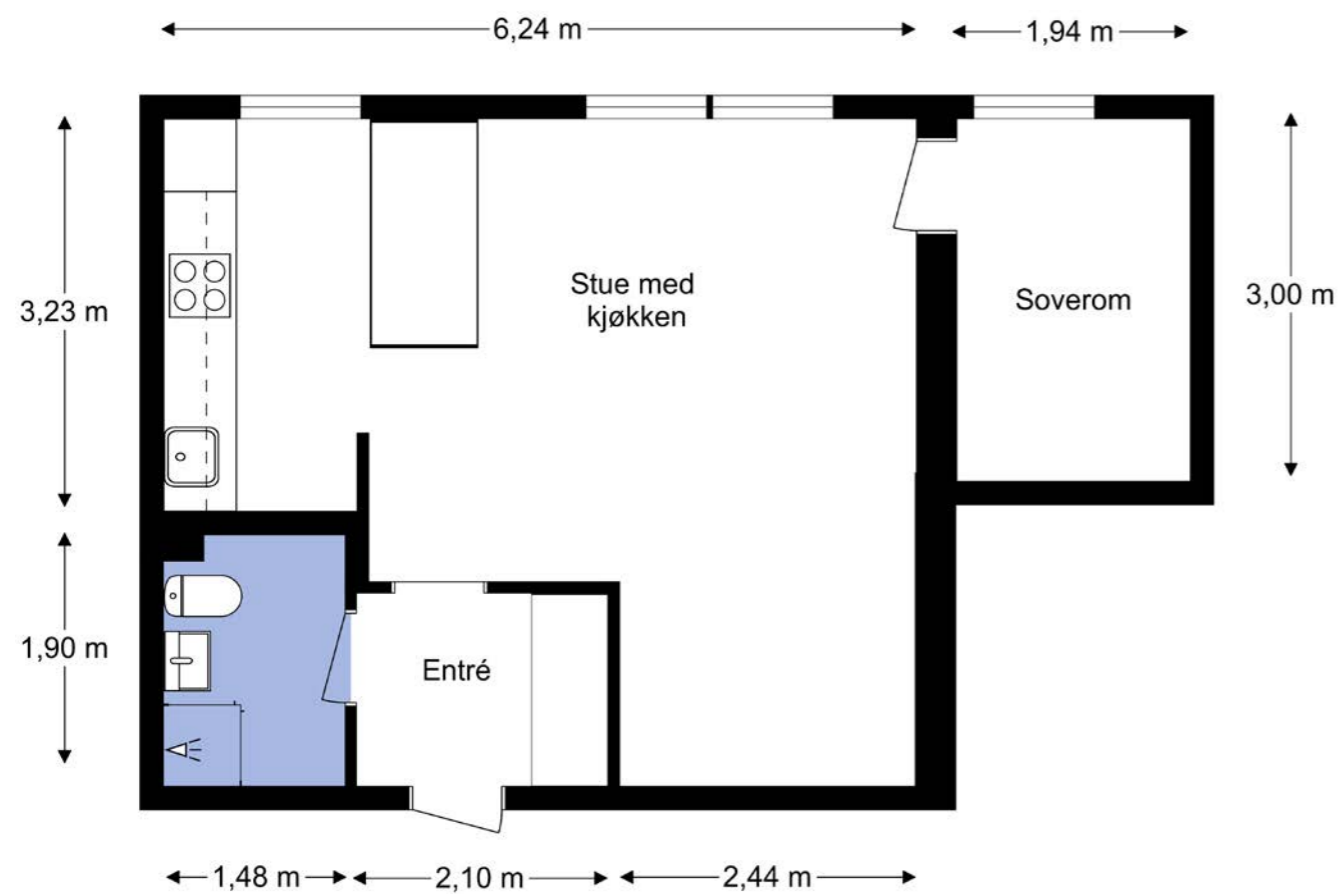
- Oppgradert selveierleil. fra 2024
- Meget god planløsning
- 2. etg m/ heis
- Lys og moderne med delikate farge- og materialvalg
- Lekkert kjøkken m/ praktisk øy
- Vv / fyring inkl.
- Disponibel kjellerbod på 2,3 kvm
- Felles vaskeri
- Lav andel FG
- Sentralt med nærhet til "alt"



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	18
Egenerklæring	32
Nabolagsprofil	109
Forbrukerinformasjon	117
Budskjema	118

2. etasje



Notater

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

Stue

Stor og flott stue med flere gode innredningsmuligheter. Her har du fin plass til både sofagruppe, salongbord, TV-seksjon, samt annet ønsket møblement. Spisebordet finner sin ideelle plass i en naturlig del av rommet. Store vindusflater og fin takhøyde sørger for gode innvendige lysforhold og en luftig romfølelse.



Kjøkken

Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken gir et moderne og funksjonelt preg i hjemmet, og bidrar til hyggelig og sosial atmosfære. Kjøkkenet fremstår lyst og delikat, med takhøy innredning og godt med skap- og benkeplass.

IKEA-kjøkkeninnredning fra 2015 med laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integreerte hvitevarer bestående av komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, samt kjøleskap og fryser.



Overflater

Av oppgraderte arbeider i er samtlige vegger og tak blitt malt. Det har i tillegg blitt lagt nytt gulv som er gjennomgående i leiligheten.



Bad

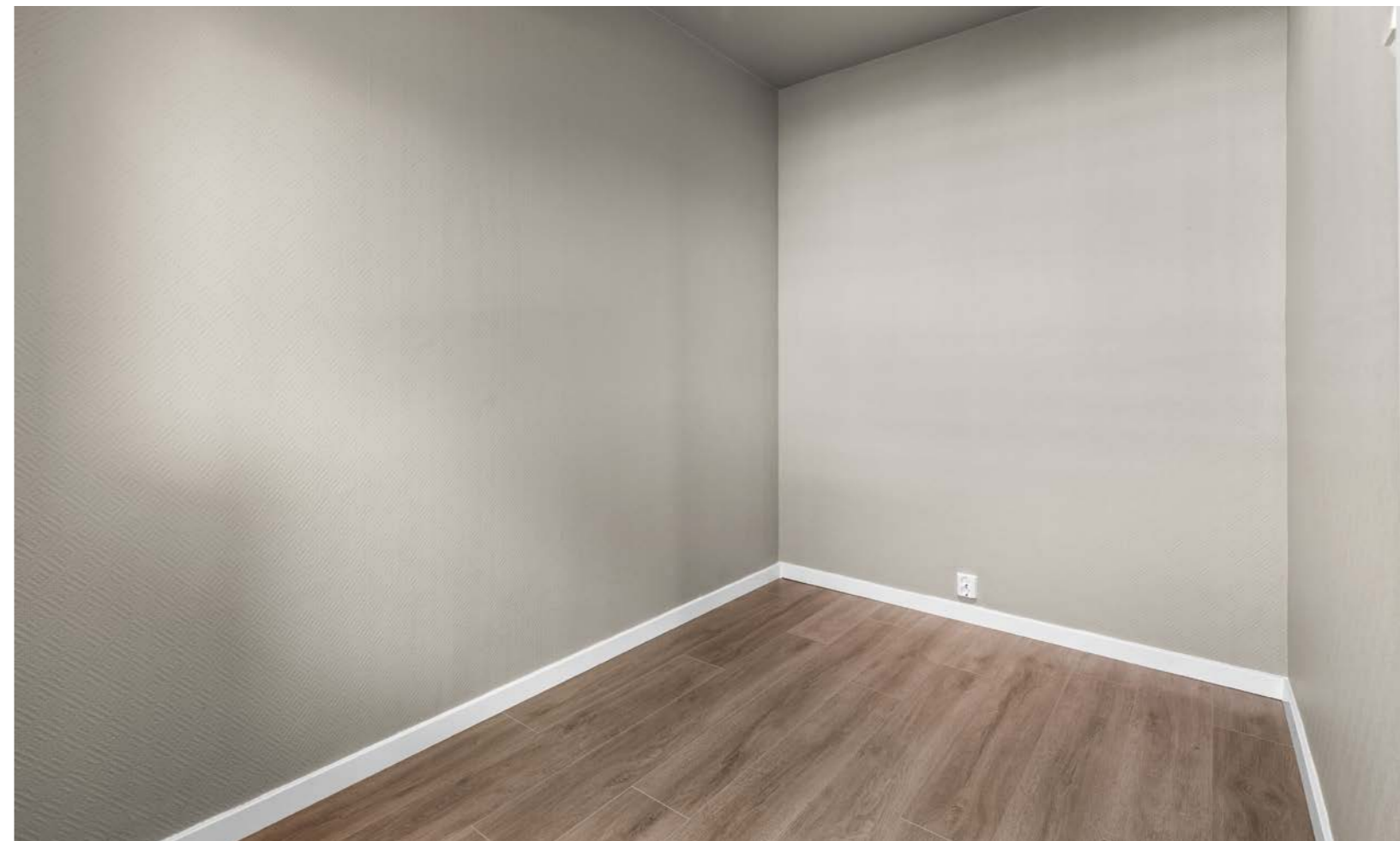
Lyst og pent baderom, oppgradert i 2024 med flis på flis på gulv og vegger. Innredning og garnityr fremstår med veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speil og gulvstående WC.

Med et cleant utseende er det enkelt å gi badet ditt et elegant løft med tideløse detaljer og dekorative tilbehør!



Soverom

Soverommet er av fin størrelse med plass til både dobbeltseng, nattbord og andre dekorative elementer. Innred rommet med myke tekstiler og andre komfortable møbler som egner seg godt inne på lunt soveværelse. Naturlig lysinnslipp fra soveromsvindu sørger for en behagelig atmosfære som gir energi om morgenen og ro ved solnedgang.





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: 41 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 43 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

2. etasje

BRA-i: 41 m² Entré, bad, soverom, stue/kjøkken.

BRA-e: 2 m² Kjellerbod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en kjellerbod på 2,3 m², merket med nr. 210.

Bodareal utgjør til sammen 2 m² BRA-E.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling"

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke overens med dagens bruk. Leiligheten er bruksendret og viker fra originale tegninger. Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet.

Tomtetype

Eiet

Beliggenhet

Velkommen hjem! Boligen har en sentral beliggenhet ved Grorud senter, med umiddelbar nærhet til alt en behøver i hverdagen!

Grorud senter byr på et bredt utvalg av butikker og tjenester, inkludert dagligvareforretninger, klesbutikker, blomsterbutikk, frisør, apotek, postkontor, treningssenter, vinmonopol, kafé og restaurant. I tillegg finnes flere større kjøpesentre i området, som Stovner, Linderud, Alna og Tveita senter.

Området har også et mangfold av fritidstilbud. Blant annet finner du idrettsanlegg på Grorud, idrettshall på Apalløkka, Furuset Forum med is- og håndballhall, samt svømmehaller på Furuset og Kalbakken. Det er også mulig å besøke Nordre Lindeberg besøksgård, det nye ridesenteret ved Alnaparken, eller golfbanen på Rommen. Området har også mange idrettslag og foreninger. Treningssentrene Sats på Grorud og Kalbakken er de nærmeste.

Boligen har en utmerket beliggenhet for friluftsliv, med Lillomarka i gangavstand. Dette området er ideelt for alle typer turer og byr på flere sportsstuer med servering, som Lilloseter og Sinober. Lillomarka er også kjent for sitt godt utbygde nettverk av lysløyper, som gir fantastiske muligheter for skiturer om vinteren. I nærområdet finnes også idylliske vann som Vesletjern, Steinbruvann (ofte kalt Stemmer'n) og Alnsjøen, alle lett tilgjengelige til fots.

Steinbruvann er et populært badevann i et rekreasjonsområde ved Røverkollen, med kort avstand til Grorud og Romsås. Herfra har du mange flotte turmuligheter, enten du vil gå, sykle eller gå på ski.

Området har svært gode kollektivtilbud, med gangavstand til både tog, buss og T-bane. Fra Grorud stasjon går lokaltog mellom Asker og Lillestrøm, med en reisetid til Oslo sentrum på ca. 12 minutter og ca. 17 minutter til Lillestrøm. Busser som nr. 33, 66 og 79 stopper ved Sagstuveien, mens buss nr. 22 går fra Stanseveien/Grorudveien. Flere av bussrutene har tilknytning til Grorud T-banestasjon, hvor det også er bussterminal. Fra terminalen går T-bane linje 5 og flere bussruter, som nr. 31, 62, 63, 66, 68, 79 og 361. Med T-bane tar det ca. 22 minutter til Oslo sentrum. I tillegg tar det ca. 10 minutter med bil til sentrum, med alt det bylivet har å tilby.

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygning generelt:

Blokken fremstår med yttervegger i teglstein konstruksjon.

Leilighetens etasjeskille i betong.

Yttertak i flat konstruksjon, antatt teknet med papp og beslag.

Vinduer:

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Dører:

Entrédør i malt finert utforming med B-30/ 35db klassifisering.

Innvendige dører fremstår med profilerte/ glatte dørblader i malt utførelse. Dørblader, dørvidere og karmen fremstår med normal funksjonalitet.

Etasjeskille / gulv mot grunn:

Etasjeskille i betong. Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, hvor stue og ett soverom ble kontrollert av takstmann.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger kjøpte boligen i 2019 og har eid den i 4 år, 9 måneder.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? SVAR: Ja, av faglært og ufaglært/ egeninnsats/dugnad.

Faglærte: Gjennom sameiet har det blitt trukket noen rør som er øverst i taket. Kjenner ikke til hvilket selskap som gjorde jobben, men dette var noe vi var pålagt om å takke ja til av sameiet.

Ufaglærte: Jeg har satt på nye fliser (flis på flis), samt nytt toalett / vask og baderomsmøbler. Det er i tillegg lagt rør inn til dusjen.

Tilleggskommentar:

Det har også blitt malt, byttet gulv og satt på nye lister i leiligheten.

Innhold

Lys og lekker 2-roms selveierleilighet med attraktiv beliggenhet i byggets 2. etasje. Leiligheten består i sin helhet av entré, bad, soverom, samt åpen stue/kjøkkenløsning. Det følger i tillegg en kjellerbod på ca. 2,3 kvm med god plass til diverse oppbevaring.

Perfekt førstegangskjøp som sikrer en god billett inn på boligmarkedet!

Standard

Entré:

Velkommen inn! Fra inngangspartiet har du enkel adkomst til leiligheten som ligger i byggets 2. etasje. Her får du pen og innbydende entré som gir et velfortjent førsteinntrykk av boligen. Lysmalte vegg- og himlingsflater står fint i stil med resten av innredningen og sørger for et sømløst uttrykk fra entréen og ut til øvrige rom. Entréen er idag innredet med plassbygd garderobeløsning med fin plass til yttertøy og sko.

Stue:

Stor og flott stue med flere gode innredningsmuligheter. Her har du fin plass til både sofagruppe, salongbord, TV-seksjon, samt annet ønsket møblement. Spisebordet finner sin ideelle plass i en naturlig del av rommet. Store vindusflater og fin takhøyde sørger for gode innvendige lysforhold og en luftig romfølelse. Stuen ligger ellers i en åpen løsning til kjøkkenet som gjør dette oppholdsrommet til en meget sosial og hyggelig sone.

Kjøkken:

Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken gir et moderne og funksjonelt preg i hjemmet, og bidrar til hyggelig og sosial atmosfære. Kjøkkenet fremstår lyst og delikat, med takhøy innredning og godt med skap- og benkeplass. IKEA-kjøkkeninnredning fra 2015 med laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrerte hvitevarer bestående av komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, samt kjøleskap og fryser.

Bad:

Lyst og pent baderom, oppgradert i 2024 med flis på flis på gulv og vegger. Med et cleant utseende er det enkelt å gi badet ditt et elegant løft med tideløse detaljer og dekorative tilbehør! Innredning og garnityr fremstår med veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speil og gulvstående WC. Badet har naturlig avtrekk fra ventil, med spalte under dørbord for tilluft.

Soverom:

Soverommet er av fin størrelse med plass til både dobbeltseng, nattbord og andre dekorative elementer. Innred rommet med myke tekstiler og andre komfortable møbler som egner seg godt inne på lunt soveværelse. Naturlig lysinnslipp fra soveromsvindu sørger for en behagelig atmosfære som gir energi om morgenen og ro ved solnedgang.

Overflater:

Innvendige gulvflater belagt med laminat.

Innvendige veggflater belagt med malte flater av strie og mur.

Innvendige takflater belagt med malte flater i alle rom bestående av dekke. Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,48 meter.

Annet (rør, ventilasjon, elektrisk anlegg):

Vanntilførsel med kobberør på kjøkken. Det er åpne forkrommede vannrør til installasjonene på bad. Vanntilførsel av eldre kobberør. Stoppekran er plassert bak WC på bad, samt på utsiden av entrédør. Kraner er testet og fungerer som normalt. Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør fra installasjoner. Rørstamme til leilighet i eldre soilrør. Ventilasjon i boligen fremstår naturlig avtrekk fra spalter og ventiler i vinduer/yttervegg. Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang.

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: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > vinduer:

TG settes ut i fra alder på glass, samt generell tilstand på vinduer med avflassing og slitte konstruksjoner. Isoleringsevne i glass vil reduseres med årene. Oppgradering/skifte av vinduer bør påberegnes innen rimelig tid.

Våtrom > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Vegg bak wc er ufagmessig utført med, manglende fliser.

Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Badet er kosmetisk oppusset med nye fliser. Løsning med gammelt sluk er en risikokonstruksjon, oppgradering med slukbytte kan oppstå når som helst. Om sluk må skiftes, vil dette medføre rehabilitering av hele badet. Det anbefales løsning med bruk av dusjkabinett på badet. Dette for å forhindre vanninnsig i konstruksjoner, og at skader skal kunne oppstå.

TG2 – Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak: Disse punktene har ingen umiddelbar kostnad.

Innvendig > Etasjeskille / gulv mot grunn:

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert 20 mm høydeforskjell på gjennomgående mål i stue. Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjell rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Innvendig > Radon:

Det er ikke opplyst fra eier om radonmålinger, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med moderat til lav aktsomhetsgrad. Det må foreligge en rapport med moderate resultater, om det skal gis TG1 for radon i tilstandsrapporten.

Innvendig > Dører:

TG settes ut i fra alder på dør mot bad, da over halvparten av levetid er oppbrukt.

Dette er originale dører i en eldre bygård, noe slitasje bør på beregnes.

Våtrom > Bad > Ventilasjon:

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr. Rommet har kun naturlig ventilasjon, hvor det kan være behov for rengjøring av kanaler, om avtrekket skulle reduseres. Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt.

Kjøkken > Avtrekk:

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt. Det er kun mulig å benytte vifter med kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse. Det kan være behov for rengjøring av filter, om avtrekket skulle reduseres.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

TG settes ut i fra alder på vanntilførsel til leiligheten, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Øvrige vannrør i leiligheten er av nyere type.

Vannrør fungerer tilfredsstillende med dagens løsning.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. TG settes ut i fra alder på rørstamme til leiligheten, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Øvrige avløpsrør i leiligheten er av nyere type. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Varmesentral:

Varmeinstallasjoner er ikke funksjon testet på befaring, men antas og fungerer normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler fra eier. TG settes ut i fra alder på anlegget, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

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

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

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

Ingen forhold har fått tildelt tilstandsgrad 3 i takrapport.

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.

Moderniseringer og påkostninger

- Bad: Lagt flis på flis på gulv og vegger. Arbeidet utført i regi av eier/dugnad (2024).

- Interiør: Montert dusj, speil, lys, vask og toalett. Arbeidet utført i regi av eier/dugnad (2024).

- Malte flater: Maling av tak og vegger i hele leiligheten. Arbeid utført i regi av eier/dugnad (2024).

- Gulv: Legging av laminat i stue, entré og soverom. Arbeidet utført i regi av eier/dugnad (2024).

- VVS-arbeid: Skifte deler av vannrør på bad. Arbeid utført i regi av styret (2022).

Parkering

Sameiet har ingen parkeringsplasser. Parkering etter gjeldende bestemmelser i nærliggende område.

Forsikringsselskap

If forsikring

Polisenummer

SP1330850.1.2

Radonmåling

Det er ikke opplyst fra eier om radonmålinger, heller ikke andre tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Energi

Oppvarming

Oppvarming ved sentralvarme via radiatorer i leiligheten. Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer.

Info strømforbruk

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Energikarakter

G

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 100 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 731 002

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 777 807

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendomme dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endrin av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

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

Eierbrøk

47/10000

Felleskostnader inkluderer

Varmtvann, oppvarming, kabel-tv, drift og vedlikehold, trappevask, forretningsførsel, kommunale avgifter m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4699

Andel Fellesgjeld

Kr 13 966

Andel fellesgjeld år

2022

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2022

Andel fellesformue

Kr 37 172

Andel fellesformue dato

31.12.2022

Sameiet

Sameienavn

BOLIGSAMEIET BERGENSVEIEN 4

Organisasjonsnummer

975506932

Om sameiet

Boligsameiet Bergensveien 4 er registrert i Enhetsregisteret med org.nr. 975 506 932, og omfatter eiendommen gnr. 94, bnr. 526 i Oslo kommune.

Sameiet består av 220 boligseksjoner og 12 næringsseksjoner.

Til info:

- Styret kan kontaktes på: styret@bergensveien4.no
- Leder i sameiet er Tomas Røgeberg, tlf: 922 05 382
- Fellesvaskeri til disposisjon for beboerne.
- Sameiet har ingen vaktmester.
- Sameiet er tilknyttet elektroniske adgangsbrikker. Ved overdragelse av boligen blir adgangsbrikken deaktivert. Ny brikke tilknyttet ny seksjonseier hentes fra styret for kr. 250,-.
- Telenor er sameiets leverandør av Kabel-Tv. Ruter og dekoder følger leiligheten.

Innkomne saker iht. årsberetning 2024, hvor følgende ble tatt til betraktning:

A) Oppussing av gang ved tannlegekontor innenfor glassdør.

Vedtatt: Oppussing gjennomføres med sparkling av rørkasser og maling av hele gangen innenfor glassdøren. Styret vil vurdere tilsvarende oppussing av gangen i 1. etg.

D) Ønsker å inngå avtaler om abonnement med ny leverandør.

Bakgrunn: Global Connect AS tilbyr internett med fri hastighet opp til 1000Mbit/s til 199kr/mnd. Dette vil eventuelt inngå i felleskostnadene, hvor alle leiligheter vil få dette montert. Seksjonseierne vil "spare" eget abonnement slik man betaler for i dag. Foreløpig er man bundet til kontrakt med Telenor frem til 2025.

Vedtatt: Styres gis fullmakt til å forhandle frem og inngå avtale med (ny) leverandør. I denne forbindelse også vurdere om man skal beholde TV-kollektiv-avtalen.

Iht. mail fra styret, mottatt 06.09.24, installeres det for tiden nye fiberlinjer fra Global Connect i blokka. Når dette er ferdig vil alle leilighetene få internett 1000/1000 mbit/s inkludert i felleskostnadene. Planlagt ferdigstilling i november 2024.

Styrets oppgaver forrige styreperiode (2023): Sameiet har i løpet av 2023 spart opp en tryggere økonomi, og har dermed mulighet til å dekke det nåværende lånet i sameiet. Dette vil også gjøre det mulig for sameiet å få en vurdering til videre låneopptak hos banken.

Styret har vært i samtaler med Baco (produsent og spesialist på betjeningsmateriell) angående vedlikehold av balkongene, hvor det er enighet i å legge frem prosjektet til kommunen for å avklare hva bygget får lov til å utføre. Bygget er i «gul kategori», som setter visse begrensninger. En slik søknad er noe som uansett må utføres, og en eventuell godkjenning vil vare i 3+ år. Dette vil gi styret rikelig med tid til å sikre en økonomisk plan.

I løpet av 2023 ble det påvist over 20 saker med veggdyr, hvor 3 etasjer ble undersøkt etter større utbrudd. Etter nærmere undersøkelser viste det seg at ca. 70 % av leilighetene hadde blitt smittet av hovedpunktene. Det vises til den enkeltes private innboforsikring for utredelse av problemet, da flertallet av beboerne nedstemte en økning på kr. 175/mnd for forsikring som dekker slike tilfeller.

Styret har jobbet med 7 saker vedrørende lekkasjer sameiet, hvor 2 av disse fremdeles er under behandling.

Planlagte påkostninger:

- Innhente tilbud om skifte av dører til søppelsjakt/rom.
- Fra årsberetning: Styret vil se om det er mulig med bedre betingelser på TV og Internett, samt alternativer for automatisering av vaskeriet, f.eks. med en nettløsning uten poletter.
- Balkongene har behov for rehabilitering. Rapporten viser at det er behov for rehabilitering/fornyning av balkongene i nærmere fremtid (ferdigstilt prosjekt innen 2-3 år). Det må påregnes en økning i fellesutgifter og fellesgjeld.
- Prosjekt vedr. avløpsrør (stammerørene). Økonomisk plan for dette jobbes med. Grunnlinjen (kjeller og under bakken) har allerede blitt vedlikeholdt. Det må påregnes en økning i fellesutgifter og fellesgjeld.

Vedlikehold:

2020-2021: Nye rør for varmt og kaldt vann er ferdig i alle seksjoner.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Långiver: DnB.

Lånummer: 1636.63125

Lån: 1.942.857,-

Lånetid: 20 år

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Regnskap/budsjett

Resultatregnskapet fra forrige styreperiode (2023) viser følgende:

Sum driftsinntekter: kr. 12.085.067,-

Sum driftskostnader: kr. 9.443.396,-

Årsresultat: kr. 2.561.243,-

Avsatt budsjett for inneværende periode (2024)

viser følgende:

Sum driftsinntekter: kr. 12.288.493,-

Sum driftskostnader: kr. 11.038.897,-

Årsresultat: kr. 398.358,-

For nærmere opplysninger om regnskap, budsjett, samt øvrige noter vises det til vedlagt årsberetning for 2024.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter. Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet. Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.

Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes av sameiets styre. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Styrets samtykke må foreligge før ny eier eller leier overtar bruken av seksjonen. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Sameiet kan video/ITV-overvåke sameiets fellesområder i henhold til de enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

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

Dyrehold

Iht. sameiets vedtekter er dyrehold tillatt etter skriftlig søknad og godkjenning fra styret, og så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører

Advokat Ole Per Solum

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 94, bruksnummer 526, seksjonsnummer 22 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/94/526/22:

20.05.1976 - Dokumentnr: 10993 - Erklæring/avtale PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET FOR: NOK 10,000

Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.1989 - Dokumentnr: 59532 - Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:526

Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.1976 - Dokumentnr: 10993 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 22

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 47/10000

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 232 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for boligblokk, datert 15.11.1962. Dokumentet følger som vedlegg til salgsoppgaven

Normalt sett er ekspedisjonsdokument forgjengeren til ferdigattest.

Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
15.11.1962.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til forretning/boliger etter bestemmelsene i S-902, av 27.2.61. Reguleringskart med bestemmelser følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Pågående byggesaker:
Bergensveien 4A – Rehabilitering av bad.
Saksnummer: 201917369
Mottatt sak: 23.10.2019
Status: Tillatelse gitt

Bergensveien 4 – Bryting av brannskille ved slukbytte – H0203.
Saksnummer: 202451770
Mottatt sak: 08.02.2024
Status: Tillatelse gitt

Bergensveien 4A – Omlegging av kjellertrekk og opplegg for kaldtvann, varmtvann og varmtvannsirkulasjon.
Saksnummer: 201715394
Mottatt sak: 11.10.2017
Status: Tillatelse gitt

Bergensveien 4A – Utskiftning av sluk på bad – H1114.
Saksnummer: 202018369
Mottatt sak: 18.11.2020
Status: Tillatelse gitt

Pågående plansaker:
Planprogram for Grorud sentrum.
Saksnummer: 201605618
Mottatt sak: 18.04.2016

Planprogrammet skal vurdere hele Grorud sentrum under ett, gi forutsetninger for en bedre sammenheng og mer bymessig utvikling. Grorud sentrum skal styrkes som lokalsentrum og kollektivknutepunkt. Det skal redegjøres for nødvendig utredningsarbeid.

For nærmere opplysninger om planer i området, anbefales et søk på plan- og bygg sine hjemmesider.

Adgang til utleie
Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.
All utleie skal videreformidles styret skriftelig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 100 000 Prisantydning

13 966 Andel av fellesgjeld

3 113 966 Pris inkl. fellesgjeld

Omkostninger

10 400 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

77 820 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

79 060 Omkostninger totalt

89 460 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

92 260 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 193 026 Totalpris. inkl. omkostninger

3 203 426 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

3 206 226 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 79 060

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Lindy Helgesen
Eiendomsmegler
lindy.helgesen@aktiv.no
Tlf: 988 07 066

Ansvarlig megler

Lindy Helgesen
Eiendomsmegler

Gabrielsen & Partners AS, Christian Michelsens gate 2
0568 OSLO
Tlf: 228 71 190

Salgsoppgavedato

16.09.2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Carl Berner	
Oppdragsnr.	
1006240165	
Selger 1 navn	
Srdjan Stevanovic	
Gateadresse	
Bergensveien 4A	
Poststed	Postnr
OSLO	0963
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2019	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
4	
Antall måneder	
9	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse Faglærte: gjennom borettslaget har det blitt trukket noen rør som er øverst i taket. Kjenner ikke til hvilket selskap som gjorde jobben, men dette var noe vi var pålagt om å takke ja til av sameiet Ufaglærte: Jeg har satt på nye fliser (flis på flis) , samt nytt toalett / vask og baderoms møbler. Det er i tillegg lagt rør inn til dusjen.
- Arbeid utført av I regi av sameiet
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 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, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar Nei
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja

Initialer selger: SS

2

Document reference: 1006240165

Document reference: 1006240165

- 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

Document reference: 1006240165

Tilleggs kommentar

Jeg har også malt , byttet gulv og satt på nye lister i leiligheten.

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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).

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

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1006240165

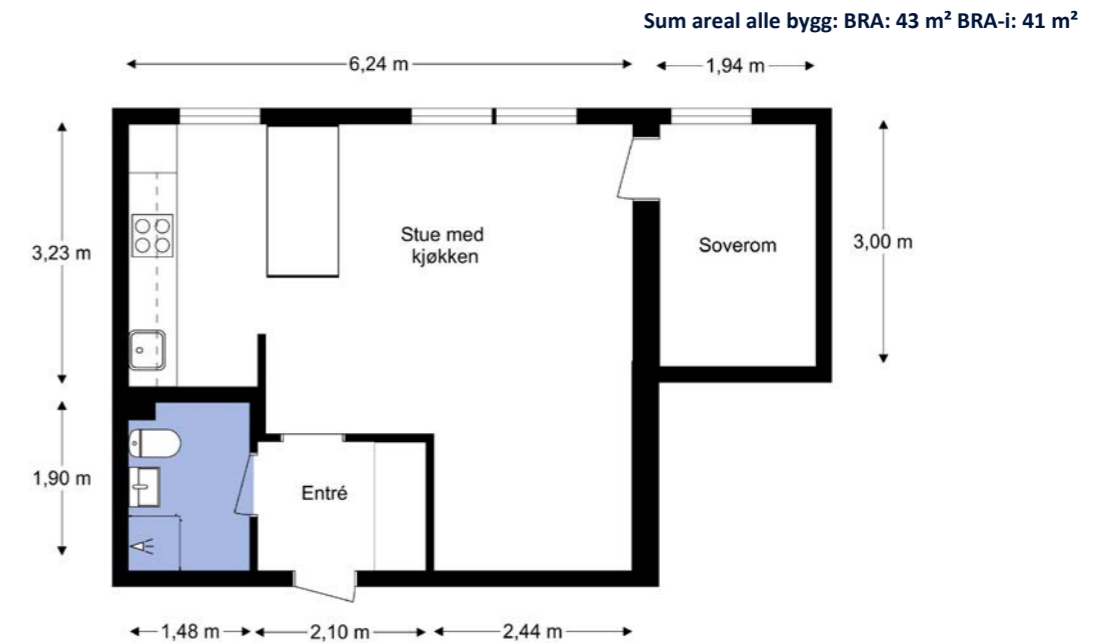
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
srdjan Stevanovic	b418469cb22bd0e97e9bb0 76d9ba519d4d64e788	11.09.2024 19:36:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1006240165

- 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>

Tilstandsrapport

📍 Bergensveien 4 A, 0963 OSLO
 📖 OSLO kommune
 # gnr. 94, bnr. 526, snr. 22



Befaringsdato: 12.09.2024 Rapportdato: 17.09.2024 Oppdragsnr.: 11838-2608 Referansenummer: RW1938
 Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takstpartner.no
905 31 615



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

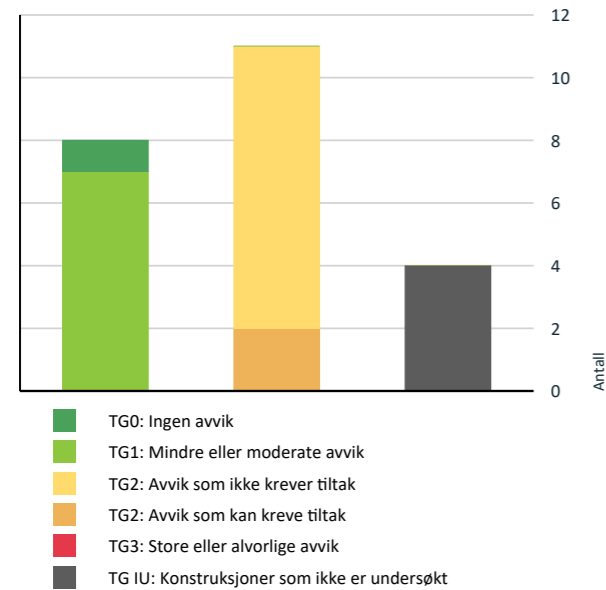
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger. Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet.

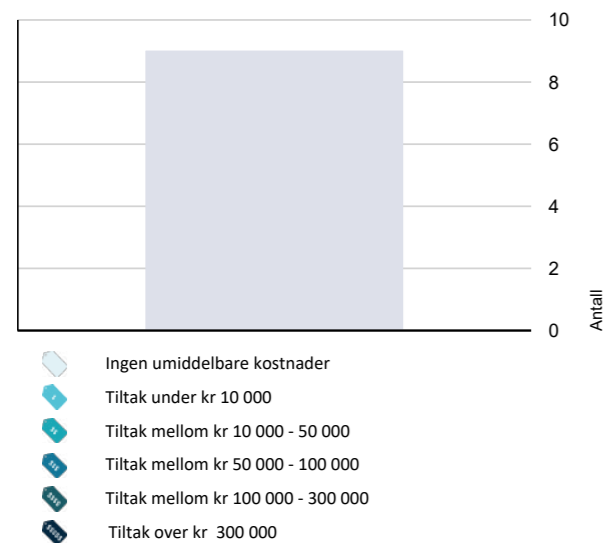
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Bergensveien 4A. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med kun Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
- Utvendig > Bygning generelt [Gå til side](#)
- Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Våtrom > Leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Våtrom > Leilighet > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > Leilighet > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1962

Tilbygg / modernisering

2024	Bad	Lagt flis på flis på gulv og vegger, arbeidet er utført i regi av eier/dugnad.
2024	Interiør	Montert dusj, speil, lys, vask og toalett. Arbeidet er utført i regi av eier/dugnad.
2024	Malte flater	Maling av tak og vegger i hele leiligheten. Arbeidet er utført i regi av eier/dugnad.
2024	Gulv	Legging av laminat i stue, entre og soverom. Arbeidet er utført i regi av eier/dugnad.
2022	VVS-arbeid	Skifte deler av vannrør på bad, arbeidet er i følge eier utført i regi av styret. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Blokken fremstår med yttervegger i teglstein konstruksjon. Leilighetens etasjeskille i betong. Yttertak i flat konstruksjon, antatt teknet med papp og beslag.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (vinduer, entrédører)

TG 2 Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Avvik på årstall kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass, samt generell tilstand på vinduer med avflassing og slitte konstruksjoner. Isoleringsevne i glass vil reduseres med årene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering/skifte av vinduer bør påberegnes innen rimelig tid.

TG 1 Dører

Entredør i malt finert utforming med B-30/ 35db klassifisering.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Laminat.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av strie og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke. Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,48m.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert 20mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue. Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt opplysninger om radonmåling, av leilighet eller i bygget generelt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke opplyst fra eier om radonmålinger, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foreligge en rapport med moderate resultater, om det skal gis TG1 for radon i tilstandsrapporten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med: profilerte/ glatte dørblader i malt utførelse. Dørblader, dørvridere og karmen, fremstår med normal funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på dør mot bad, da over halvparten av levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er originale dører i en eldre bygård, noe slitasje bør på beregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Andre innvendige forhold

Tekniske innstallasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring. Det ble ikke opplyst om feil på innstallasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Badet er oppgradert i 2024 med flis på flis på gulv og vegger. Arbeidet er utført i regi av eier. Det fremkommer ingen opplysninger om alder på tettesjikt i gulv og vegger.

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførte arbeider på badet,

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget/konstruksjonen.

LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte flater, veggflater er belagt med flis på flis.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med flis på flis. Overflater fremstår med normal funksjonalitet, Det er på badegulvet målt 30 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstillende kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk. Det er i tillegg gjort enkelte punktmålinger av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

LEILIGHET > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre sluk i støpejern, som er plassert i dusjone. Det er uvist hva slags type membran som er benyttet som tettesjikt.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Rørnettet innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tettesjikt mot sluk er vanskelig å tyde, grunnet flislim og støp på kanter mot sluk.

Vegg bak wc er ufagmessig utført med manglende fliser.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Badet er kosmetisk oppusset med nye fliser. Løsning med gammelt sluk er en risikokonstruksjon, oppgradering med slukbytte kan oppstå når som helst. Om sluk må skiftes, vil dette medføre rehabilitering av hele badet.

Det anbefales løsning med bruk av dusjkabinett på badet. Dette for å forhindre vanninnslag i konstruksjoner, og at skader skal kunne oppstå.

LEILIGHET > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speil og wc.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

LEILIGHET > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonssystemet på bad fremstår med: Naturlig avtrekk fra ventil, det er spalte under dørblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være behov for rengjøring av kanaler, om avtrekket skulle reduseres.

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHET > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjsone på bad, da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad. Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig fukt i området

KJØKKEN

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med glatte/glass fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med kullfilter. Integreerte hvitevarer med: komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøøl/fryseskap.

Innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt. Det er kun mulig å benytte vifter med kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.

Det kan være behov for rengjøring av filter, om avtrekket skulle reduseres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kjøkken:
Vanntilførsel med kobberør.

Bad:
Det er åpne forkrommede vannrør til installasjonene.

Vanntilførsel/rørstamme:
Vanntilførsel av eldre kobberør.

Stoppekran:
Kraner er plassert bak wc på bad, samt på utsiden av entredør.

Kraner er testet og fungerer som normalt.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Opplysninger fra styret (Årsmøte 2024 ved lekkasjer) :

"Hvis beboere velger å benytte usertifiserte arbeidere til å jobbe med strøm,vann eller annet, vil selvfølgelig forsikringen ikke dekke sakene".

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på vanntilførsel til leiligheten, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Øvrige vannrør i leiligheten er av nyere type.

Konsekvens/tiltak

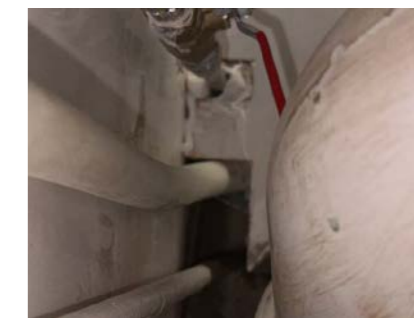
- Tiltak:

Vannrør fungerer tilfredsstillende med dagens løsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rørpropp i kjøkkenbenk



Stoppekraner plassert på bad

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør fra installasjoner, rørstamme til leilighet i eldre soilrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

TG settes ut i fra alder på rørstamme til leiligheten, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Øvrige avløpsrør i leiligheten er av nyere type.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Ventilasjon i boligen fremstår med:
Naturlig avtrekk fra spalter og ventiler i vinduer/yttervegg.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.
Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

TG 2 Varmesentral

Oppvarming ved sentralvarme via radiatorer i leiligheten.
Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjon testet på befaring, men antas og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler fra eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på anlegget, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget fremstår med normal funksjonalitet i følge eier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IJ Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det er uvisst når hele anlegget ble totalt rehabilitert, da det ikke er fremlagt dokumentasjon på anlegget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Dagens eier kan ikke svare for arbeid som er utført for tidligere eier, det må foreligge full dokumentasjon på anlegget om dette skal bekreftes.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Kjøkken ble montert i 2015, det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utført arbeid.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplysninger er gitt av eier.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann på anlegg som er av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.

TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten full dokumentasjon og med samsvarserklæring på hele anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler. I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

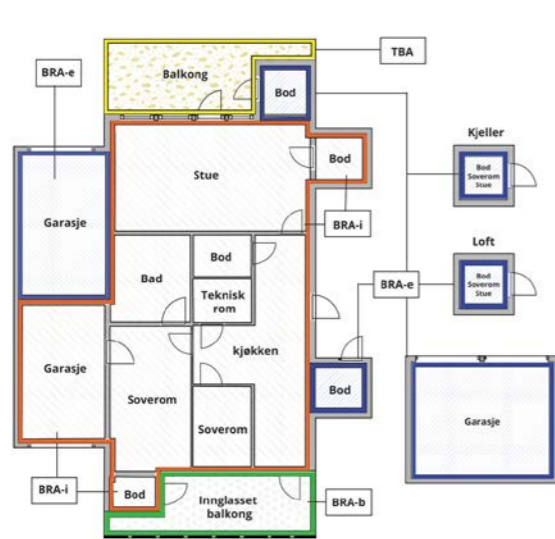
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	41			41	
Kjellerbod		2		2	
SUM	41	2			
SUM BRA	43				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Entré, Stue/kjøkken, Bad, Soverom		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 2,3m². Bod er merket med nr.210. Bod arealer utgjør til sammen 2m² BRA-E.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/revirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger. Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Se oppsummering i rapport.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	41	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.9.2024	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	94	526		22	1537 m ²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Bergensveien 4 A

Hjemmelshaver

Stevanovic Srdjan

Boligselskap

Boligsameiet Bergensveien 4

Organisasjonsnr

975506932

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 2.etasje, og fremstår med: laminat på gulv og malte veggflater. Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med integrerte hvitevarer. Leiligheten disponerer en bod i kjeller. Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.09.2024		Gjennomgått	5	Nei
Kundeskjema	15.09.2024		Gjennomgått	5	Nei
Meglerinfo	15.09.2024		Gjennomgått	2	Nei
Byggetegninger fra plan og bygg	15.09.2024		Gjennomgått	2	Nei
Rapport Årsmøte 2024	15.09.2024		Gjennomgått	22	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- **Aralet måles og oppgis** dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- **Eiendommens markedsverdi** kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

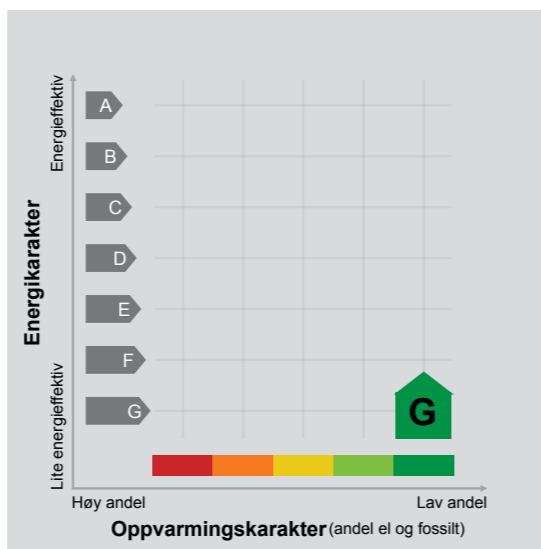
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RW1938>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Adresse	Bergensveien 4A
Postnummer	0963
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	94
Bruksnummer	526
Seksjonsnummer	22
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Byggningsnummer	80232217
Bruksenhetsnummer	H0210
Merkenummer	Energiattest-2024-24400
Dato	13.09.2024



Energimerket angir boligens energistandard.

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

BOLIGSAMEIET BERGENSVEIEN 4.

Megleropplysninger for Boligsameiet Bergensveien 4.

Eiendom : Bergensveien 4, Gnr. 94 Br.nr. 526 Sek. 22 Leil. 210 H.nr. 210

Adresse : Bergensveien 4a. , 0963 Oslo. Org.nr. 975 506 932

FELLESKOSTNADER/GJELD/FORMUE :

Felleskostnader pr. mnd. : kr 4.699.-

Inkluderer : V. vann, varme, trappevask, kabel tv.

FORDELING AV FELLESKOSTNADER :

Renteutgifter, avdrag og driftsutgifter fordeles ikke. Se regnskap.

FORSIKRING

IF fors.nr. : SP 1330850.1.2

Forfall 4 ggr, pr. år : Betalt 25.11.2023

Långiver/låne nr : DnB lånenummer 1636.63125

Lån : Kr 1.942.857.- .

Lånetid : 20 år

Andel formue : Kr 37.172.- pr. 31.12.2022

Andel fellesgjeld : Kr 13.966.- pr. 31.12.2022

Øvrig informasjon.

Kjellerbod

Brannslange i leiligheten, sist kontrollert Juni 2022

Brannalarmanlegg montert med direkte kobling til 110. September 2021

Adgangsbrikke kan IKKE overleveres fra selger til kjøper. Blir deaktivert.

Ruter og dekoder følger leiligheten om abonnement er registrert hos Telenor.

ANNEN INFORMASJON

Parabol er ikke tillatt.

Hvis anskaffelse av husdyr etter innflytting MÅ tillatelse foreligge fra styret.

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett : Nei
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper : Ja
Krever dyrehold styregodkjenning : Ja

GEBYR :

Innhenting av opplysninger : kr. 4.500.- inkl. mva.
Eierskiftegebyr : kr. 5.995.- inkl. mva
Omvisning av ny eier : kr 1.250.- inkl. mva.
Kontonummer for gebyrer : 1600.45.67459

LEDER I SAMEIET .

Navn Tomas Røgeberg
Adresse Bergensveien 4A, 0963 Oslo
Telefon 92205382
E-post styret@bergensveien4.no

Sted og dato : OSLO 06.09.2024

Tomas Røgeberg
Boligsameiet Bergensveien 4
Bergensveien 4A, 0963 OSLO

Boligsameiet Bergensveien 4 / styreleder / stempel.

[Boligsameiet Bergensveien 4](#)

**Det innkalles herved til årsmøte
torsdag den 30. mai 2024 kl. 17.00
i Thon Hotel Linné, Statsråd Mathiesens vei 12.**

Til behandling foreligger:

1. Konstituering
 - a. Godkjenning av innkallingen
 - b. Valg av møteleder
 - c. Valg av referent
 - d. Valg av to sameiere til å underskrive protokollen sammen med møteleder.
 - e. Opptak av navnefortegnelse
 - f. Godkjenning av saksliste
2. Styrets årsberetning
3. Årsoppgjøret
 - a. Resultatregnskap for perioden 1.1. - 31.12.2023 og balanse pr 31.12.2023
 - b. (Budsjett 2024)
4. Styrets vederlag
5. Andre saker.

Innkomne saker

 - a. Fra Tatiana Klemetsen: Oppussing av gang ved tannlegekontor innenfor glassdør.
 - b. Fra Attila Laszlo Asztales: Ønsker oppsetting av nett for å forhindre duer/fugler på balkongene.
 - c. Fra Harald Arnesen:
 - Ønsker gjennomgang av vaskeriinntekter og -kostnader
 - Ønsker å automatisere vaskeri-maskinene
 - Etterspør hvorfor TV og Internett er separat

d. Fra Styret

- Ønsker å inngå avtaler om abonnement med ny leverandør, bl.a. Global Connect og Telenor

Kommentar: Global Connect AS - 1000/1000 mbps til 199kr/mnd. Vil inngå i felleskostnadene, alle leilighetene vil få dette montert. Global Connect dekker montering.

Telenor: Avventer tilbud fra Telenor, ikke mottatt ennå.

- Vedtektsendring:
- Forslag: Hver seksjonseier bør ha e-post-adresse som kan brukes av sameie for informasjon/kommunikasjon

Styrets innstilling er inntatt nedenfor

6. Valg

ooOoo

I likhet med tidligere år forventer styret at oppmøtet kommer til å bli begrenset. Styret minner også om muligheten til å gi fullmakt stil styret eller andre. Sameiere som ønsker å møte ved fullmektig må levere skriftlig og datert fullmakt. Sameieres ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Oslo, den 15. mai 2024

Ole Per Solum
Forretningsfører

Vedlegg

1. Styrets årsberetning
2. Resultatregnskap og balanse samt noter til årsregnskapet 2021
3. Budsjett
4. Revisorberetning fra Echås Revisjon AS
5. Fullmakt

[Boligsameiet Bergensveien 4](#)

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ordinære årsmøte

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir redegjort for ved årsmøtet.

Sak 2: Årsberetning fra styret

Årsberetning for 2023 vedlagt innkallingen anbefales godkjent.

Sak 3: Årsoppgjøret

Resultatregnskap 2023, balanse pr. 31.12.2023 (og budsjett for 2024) er vedlagt innkallingen.

3a) Forslag til vedtak

Resultatregnskapet for 2023 som viser et overskudd på kr. 2 561 243 anbefales godkjent.

3.b) (Budsjett for 2024 anbefales tatt til orientering.)

Sak 4: Styrets vederlag

Styret foreslår at vederlaget fastsettes til kr. 200 000.

Sak 5: Andre saker

- a. Oppussing av gang ved tannlegekontor innenfor glassdør

Forslag til vedtak: Oppussing gjennomføres med sparkling av rørkasser og maling av hele gangen innenfor glassdøren.

- b. Nett på balkongene for å forhindre duer/fugler på balkongene.

Aktuell løsning: nett fra nederste balkong til over balkongene i 12.etg. Kostnadsestimat mer enn kr. 300 000.

Forslag til vedtak: Intet forslag, drøftes på årsmøtet

- c. Fra Harald Arnesen:

- Ønsker gjennomgang av vaskeriinntekter og -kostnader

Kommentar: fremgår i spesifisert regnskap

- Ønsker å automatisere vaskeri-maskinene

Kommentar: Ingen systemer er 100% automatisk

- Etterspør hvorfor TV og Internett er separat

Kommentar: Forskjellige leverandører for TV og internett

d. Fra Styret

- Ønsker vurdering av abonnement etter tilbud fra Global Connect og Telenor.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å forhandle frem og inngå avtale med (ny) leverandør

- Vedtektsendring: Hver seksjonseier bør ha e-post-adresse som kan brukes av sameie for informasjon/kommunikasjon

Forslag til vedtak:

Vedtektenes pkt. 2,3., tilføyes som nytt 2. ledd:

«Alle Seksjonseiere skal ha en e-postadresse for kommunikasjon med Sameiet. Seksjonseier er forpliktet til å informere om aktuell mail-adresse og til eventuelle endringer».

Sak 6: Valg

Sittende styre er innstilt på å ta gjenvalg.



BOLIGSAMEIET BERGENSVEIEN 4

Årsberetning 2023

Styrets sammensetning.

Styreleder: Tomas Røgeberg

Styremedlem : Omer Khan

Styremedlem: Magne Strand

Varamedlem: Lhakpa Dhondup

Revisor: Erik Christoffersen

Forretningsfører: Ole Per Solum

Regnskapsfører : Reidun Gulbrandsen

Sameiet har i løpet av 2023 klart å spare opp til en tryggere økonomi, og vi har muligheten til å dekke det nåværende lånet i sameiet. Dette vil gjøre det mulig for sameiet å få en vurdering til videre låneopptak hos banken.

Det har vært videre samtaler med Baco angående vedlikehold av balkongene, og det er enighet i å legge frem prosjektet til kommunen for å avklare hva bygget får lov til å utføre. Bygget er i "gul kategori", som setter visse begrensninger. En slik søknad er noe som uansett måtte utføres, og en eventuell godkjenning vil vare 3+ år. Dette vil gi oss tid til å sikre en økonomisk plan.

23 seksjoner har solgt i 2023, dette viser at salg ikke har gått ned i Sameiet. Det er fortsatt utleiere som hovedsakelig er kjøpere av disse seksjonene.

TV avtalen med Telenor ble fornyet, og alle fikk nye bokser med de nye funksjonene.

Vi merker oss at det er flere barnefamilier, samt beboere med hunder som har flyttet inn i sameiet. Dyr skal meldes inn til styret. Vi ønsker å vite om dette, selv om det skal foreligge en veldig god grunn til å nekte.

Veggedyr

Vi har fått påvist over 20 saker med veggedyr i løpet av året. 3 hele etasjer ble undersøkt etter større utbrudd. Det viste seg at ca 70% av leilighetene hadde blitt smittet av hovedpunktene. Det er viktig at alle har orden på innboforsikringen sin.



BOLIGSAMEIET BERGENSVEIEN 4

Det nytter ikke forsøke å få sameiet til å betale fordi beboerne ikke ville betale 175kr/mnd for forsikringen. Utleieboliger har vært de mest utsatte i disse tilfellene.

Beboere som flytter inn tar med seg gamle møbler og lagrede bager fra andre steder.

Andre reiser mye og sjekker ikke om de tar med seg dyr hjem.

Vaskeri

Maskinene virker som normalt, tørketrommel 5 har ikke blitt erstattet.

Det har vært en del service på maskinene da feil bruk og skader sliter på maskinene.

Dører/Adgangspanel

I 2023 ble ingen adgangspaneler ødelagt. Det har vært 3 tilfeller der dører har blitt skadet/ødelagt. Dørene har blitt ødelagt som konsekvens av innbrudd.

Utleie/leietakere

Styret har nærmest mistet oversikten over leietakere da veldig få av utleierne melder inn dette til styret. Vi har hatt nærmere 40 tilfeller der ukjente personer har besøkt styrerommet med brikker og nøkler.

Alle har nå blitt varslet om at brikker blir sperret hvis ikke kontaktinformasjonen til nåværende person(er) meldes inn.

Lekkasjer

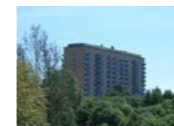
Vi har hatt 7 saker i 2023. 2 av disse er fortsatt under behandling.

Vi minner om at styret ikke er rørleggere, og at utleiere må gi leietakerne god informasjon på hva de skal gjøre ved lekkasjer.

Hvis beboere velger å benytte usertifiserte arbeidere til å jobbe med strøm, vann eller annet, vil selvfølgelig forsikringen ikke dekke sakene.

Varmesentral

Det var ingen problemer som gjorde at vi mistet varme i årets vintersesong. Vår ekspansjonspumpe måtte byttes etter at vannet i rørene frøs til solid is over helgen med rekordkulde i vinter. Heldigvis sendte systemet alarm varsel til styreleder, og tekniker fikk byttet før anlegget slo seg av.



BOLIGSAMEIET BERGENSVEIEN 4

Tyveri/innbrudd/sabotasje

Det var flere tilfeller med forsøk til innbrudd, og noen der de kom seg inn dørene våre. Hovedinngangen er en solid sikkerhetsdør med stålplate for å beskytte låsekassen. Denne har ingen klart å komme seg gjennom, selv med verktøy.

Vi ber alle om å være litt mer kritiske til maskerte personer som venter utenfor dørene våre. Det er lov å tipse politiet når 2-3 menn med sekker står der med balaklava masker.

Sameiets største utgifter i disse tilfellene kommer fra leietakere og vennene deres.

Hundeiere

Det er viktig for hundeeiere å benytte bånd inne i bygget da ikke alle er like positive til hunder. Hvis en ulykke skulle skje inne i bygget vil det ikke være bra om hunden har vært uten bånd.

Hvis hunder urinerer eller bæsjer inne i bygget må eier ordne opp i dette. Det har vært tilfelle et par ganger at både heiser og ganger har blitt utsatt uten at eier bryr seg. Dette vil være grunnlag for å nekte videre dyrehold.

Årsregnskap 2023

Boligsameiet Bergensveien 4

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisors beretning

Org.nr.: 975 506 932



RESULTATREGNSKAP

BOLIGSAMEIET BERGENSVEIEN 4

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt		11 734 151	10 983 052
Annen driftsinntekt		350 916	359 523
Sum driftsinntekter		12 085 067	11 342 575
Lønnskostnad	1	598 484	497 581
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		120 193	119 664
Annen driftskostnad		8 724 719	8 154 187
Sum driftskostnader		9 443 396	8 771 432
Driftsresultat		2 641 671	2 571 143
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		64 446	18 762
Annen rentekostnad		144 874	207 479
Resultat av finansposter		-80 428	-188 718
Resultat før skattekostnad		2 561 243	2 382 425
Resultat		2 561 243	2 382 425
Årsresultat	2	2 561 243	2 382 425
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		2 561 243	2 382 425
Sum overføringer		2 561 243	2 382 425

BOLIGSAMEIET BERGENSVEIEN 4

SIDE 2



BALANSE			
BOLIGSAMEIET BERGENSVEIEN 4			
EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	2 153 457	2 273 650
Sum varige driftsmidler		2 153 457	2 273 650
Sum anleggsmidler		2 153 457	2 273 650
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	4	145 054	149 497
Andre kortsiktige fordringer	5	554 666	538 627
Sum fordringer		699 720	688 123
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	5 034 633	2 963 809
Sum omløpsmidler		5 734 353	3 651 933
Sum eiendeler		7 887 810	5 925 583

BOLIGSAMEIET BERGENSVEIEN 4

SIDE 3



BALANSE			
BOLIGSAMEIET BERGENSVEIEN 4			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		4 916 273	2 355 030
Sum opptjent egenkapital		4 916 273	2 355 030
Sum egenkapital	2	4 916 273	2 355 030
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	1 942 857	2 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 942 857	2 500 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		503 977	499 133
Skyldig offentlige avgifter		44 158	40 819
Annen kortsiktig gjeld		480 545	530 602
Sum kortsiktig gjeld		1 028 680	1 070 553
Sum gjeld		2 971 537	3 570 553
Sum egenkapital og gjeld		7 887 810	5 925 583

08.04.2023
Styret i Boligsameiet Bergensveien 4

Tomas Røgeberg Omær Ali Khan Magne Reidar Strand
 styreleder styremedlem styremedlem

BOLIGSAMEIET BERGENSVEIEN 4

SIDE 4



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	356 159	435 990
Arbeidsgiveravgift	73 768	51 040
Styreonorar	160 000	150 000
Andre ytelser	8 557	2 079
Sum	598 484	639 109

Selskapet har i 2023 sysselsatt 3 personer med 20% stilling hver.

PENSJONSFORPLIKTELSE

Selskapet har tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 13 475.

Note 2 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2023	2 355 030	2 355 030
Årets resultat	2 561 243	2 561 243
Pr 31.12.2023	4 916 273	4 916 273

Note 3 Varige driftsmidler

	Driftsløse, inventar o.a. utstyr
Røropplegg	2 393 314
Anskaffelseskost 31.12.2023	2 393 314
Akkumulerte avskrivninger 31.12	239 857
Bokført verdi 31.12.2023	2 153 457
Årets avskrivninger	120 193
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2023	120 193

Avskrives over 20 år

Note 4 Kundefordringer

	2023	2022
Kundefordringer til pålydende	145 054	149 497
Balanseført verdi av kundefordringer 31.12	145 054	149 497

Note 5 Fordringer og gjeld

	2023	2022
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer	554 666	551 280
Sum	554 666	551 280

Note 6 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 27 902.

Note 7 Annen langsiktig gjeld

	2023	2022
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 942 857	2 500 000
Sum annen langsiktig gjeld	1 942 857	2 500 000

Resultatregnskap

Boligsameiet Bergensveien 4
2023 sammenlignet med 2022

Kontokonto	Regnskap		Budsjett		Regnskap	Budsjett		3,97 %
	Note	2023	2023	2022		2022	2024	
Salgsinntekt								
3100 Fellesinntekter		11 658 301,00	11 658 560,00	10 887 939,25	12 114 480,00	indeks 3,97%		
3150 Vaskeriinntekter		61 636,99	60 000,00	59 100,00	60 000,00			
3200 Utleieinntekter		14 013,00	36 013,00	36 013,00	14 013,00			
3600 Viderefakturering av kostnader	5	118 436,00	0,00	98 903,00	0,00			
3900 Eierskiftebyr		232 480,00	100 000,00	260 620,00	100 000,00	10 leiligheter kr. 10.495(5995+4500)		
Sum driftsinntekter		12 085 066,99	11 854 573,00	11 342 572,25	12 288 493,00			
Lønskostnad		598 484,24	685 994,51	497 581,19	678 484,80			
5000 Lønn til ansatte		328 540,00	400 000,00	280 970,00	350 000,00			
5092 Feriepenger		33 511,08	40 800,00	17 033,80	35 700,00			
5330 Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamlingen		160 000,00	150 000,00	140 000,00	200 000,00			
5400 Arbeidsgiveravgift		69 043,45	78 762,60	48 537,85	78 551,10			
5405 Arb.giv.avg.av.på.feriepenger		4 724,95	5 752,80	2 502,43	5 033,70			
5420 Innberetningspliktig pensjonskostnad		7 022,00	8 600,00	6 458,00	7 100,00			
5800 Refusjon av sykepenger		-5 892,00						
5801 Motkonto Refusjon sykepenger		0,00						
5920 Yrskskadeforsikring		2 442,76	2 079,11	2 079,11	2 500,00			
5952 Innberetning OTP/AFP		7 022,00		6 458,00	7 100,00			
5953 Motkonto innberetning OTP/AFP		-7 022,00		-6 458,00	-7 100,00			
5990 Annen personalkostnad		-908,00						
Avskrivning på varige driftsmidler og immatrielle eiendi		120 192,96	120 193,00	119 664,00	120 193,00			
6000 Avskrivning på bygninger og annen fast eiendom		120 192,96	120 193,00	119 664,00	120 193,00			
Annen driftskostnad		8 724 718,56	9 395 518,00	8 154 187,76	10 239 819,00			
6320 Kommunale avgifter		1 437 941,88	1 450 000,00	1 105 529,02	1 686 419,00			
6330 Vakkhold		1 531 654,39	1 440 000,00	1 397 428,00	1 550 000,00	Stanley, Avam, Brammesnet		
6340 Gårdslys		128 499,11	160 000,00	154 893,45	150 000,00			
6350 Fyring, brensel	1	2 980 593,39	2 700 000,00	2 645 026,95	2 980 000,00	sist kjøpt diesel 31.12.23 kr. 147.313		
6351 Fyring, rep og vedlikehold	1	2 863,55	50 000,00	572,00	5 900,00	Telenor		
6360 Renhold		63 909,29	82 000,00	71 343,07	75 000,00	Søppelbøtter og matteleie		
6380 Kabel-TV		755 559,42	720 000,00	674 967,76	800 000,00	kun leiligheter		
6390 Heis	2	199 036,03	550 000,00	328 048,37	550 000,00			
6550 Driftsmateriale		24 609,30	35 000,00	17 554,40	35 000,00	parkering		
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	4	466 594,54	1 000 000,00	688 109,00	1 000 000,00	skal det gjøres noe oppussing må denne økes		
6620 Vaskerutgifter	3	128 566,31	60 000,00	40 156,17	130 000,00	service på maskiner		
6700 Regnskapshonorar		208 887,27	185 000,00	174 761,50	210 000,00			
6705 Revisjon		13 475,00	22 500,00	17 225,00	22 500,00			
6720 Honorar for økonomisk og juridisk bistand		105 379,80	350 000,00	329 857,33	300 000,00			
6790 Annen fremmed tjeneste		41 250,00			50 000,00	Probygg, tilstandsrapport, betongkontroll		
6800 Kontorrekvisita		1 620,70	10 000,00	2 543,20	2 500,00			
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l		9 945,00	12 000,00	11 274,20	12 000,00			
7400 Kontingent, fradagsberettiget		2 658,37	3 000,00	2 650,00	3 000,00			
7500 Forsikringspremie		554 252,91	546 018,00	464 654,34	660 000,00			
7770 Bank- og kortgebyr		7 290,50	10 000,00	7 508,75	7 500,00			
7790 Annen kostnad	5	60 131,90	10 000,00	20 085,25	10 000,00			
Sum driftskostnader		9 443 395,76	10 201 705,51	8 771 432,95	11 038 896,80			
Driftsresultat		2 641 671,23	1 652 867,49	2 571 142,30	1 249 596,20			
Annen finansinntekt		64 445,91	20 000,00	18 761,69	18 761,69			
8050 Annen renteinntekt		64 445,91	20 000,00	18 761,69	20 000,00			
Annen finanskostnad		144 874,19	153 964,27	207 479,34	870 000,00			
8150 Annen rentekostnad		144 874,19	153 964,27	207 479,34	150 000,00			
8150 renter mytt lån 9.000.000					720 000,00	8% ???		
Netto finansposter		-80 428,28	-133 964,27	-188 717,65	-651 238,31			
Årsresultat		2 561 242,95	1 518 903,22	2 382 424,65	398 357,89			
Ordinært resultat		2 561 242,95	1 518 903,22	2 382 424,65	398 357,89			

ECHAS REVISJON AS

STATSAUTORISERT REVISOR

ERIK CHRISTOFFERSEN

SLEPENDVEIEN 48

1341 SLEPENDEN

TLF. 67 80 90 80

ORG.NR. 980 906 965

E-Post: ERIK.CHRISTOFFERSEN@ECHAS.NO

Til årsmøtet i
Boligsameiet Bergensveien 4

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Bergensveien 4 som viser et overskudd på kr 2 561 243. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

MEDLEM AV DEN NORSKE REVISORFORENING

Vedlegg til årsmøte for 2023 i Boligsameiet Bergensveien 4


			biofyr liter	olje liter			
			2023	2022	-	pr liter	
Note 1 Fyringsutgifter		Note 4 Rep/vedlikehold					
biofyr 75.493 liter	2 482 822	Peliasskadedyrkontroll	166 174,13				
strøm	497 771	rep.søyler rørforn, skifte filter	17 017,00	10 975,70	464 497,64	42,32	
telefonvakt fyr	2 864	Pumper	-	17 067,00	491 956,30	28,83	
nedføring rør fra sikkerhetsv	-	Hoveddør skadet, innbrudd	17 096,69	17 007,00	434 510,16	25,55	
div rep fyr	-	Brannalarmanlegg,Gowens	110 369,00	12 013,00	295 805,13	24,62	
vaktutrykning oljefyr	-	serviceavt ventilasjon,kjøling	16 406,00	18 431,00	389 354,90	21,13	
varmeanlegg il sommeranlegg	-	service varmeanlegg Dråpe	37 941,00	1 000,00	19 506,25	19,51	
service varmeanlegg	-	øvrige rep,vedlikehold	101 590,72	12 656,00	239 878,68	18,95	
byte defekt ekspansjonstank	-		466 594,54	7 998,00	147 313,18	18,42	
	2 983 457			76493,7	81851	2 482 822,24	32,46
							snitt 26,01 kr pr liter
Note 2 Heis		Note 5 viderefakturering					
Strøm	22510,97	se konto 3600 sum	119936				
utskifte heisalarm	46250		118436				
komm tillatelse brannalarm	0	viderefakturert,					
vekerutrykning heisalarm	43450	info, 7790					
div arbeid på heisene, dørene	42272,06						
dørmotor	0						
serviceavtale	44553						
	199036,03						
Note 3 Vaskeriutgifter							
strøm	33792,81						
rep,vaskemaskon	2242						
rep tørketrommel	14292,5						
service på maskiner	70414						
poletter	7825						
	128566,31						

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se:

<https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Slependen, 10. april 2024
Echas Revisjon AS


Erik Christoffersen
Statsautorisert revisor

BOLIGSAMEIET BERGENSVEIEN 4

VEDTEKTER FOR SAM EIET BERGENSVEIEN 4

Vedtatt på årsmøte
den 15.6.2020
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Boligsameiet Bergensveien 4, og er registrert i Enhetsregisteret med org.nr. 975 506 932.

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 94, bnr. 526 i Oslo kommune.

Sameiet består av 220 boligseksjoner og 12 næringsseksjoner

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten, og har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet, "Seksjon", i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes av sameiets styre. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Styrets samtykke må foreligge før ny eier eller leier overtar bruken av seksjonen. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Kortidsutleie (Airbnb eller tilsvarende) i begrenset utstrekning er tillatt uten søknad eller krav om samtykke. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 dager sammenhengende. Det er imidlertid ikke tillatt med omfattende

korttidsutleie av boligseksjon. Som omfattende korttidsutleie anses utleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig.

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Boligseksjoner og næringsseksjoner kan bare benyttes til hhv. bolig og næring.

Eier av næringsseksjon forplikter seg til å drive virksomhet på en måte som ikke er til unødig sjenanse for sameiet og/eller andre seksjonseiere. Dette omfatter bl.a. at eier må iverksette og opprettholde tiltak for å unngå slik sjenanse i form av støy og lukt, herunder matos, samt etablere innretninger for å forhindre slik sjenanse. Eier av næringsseksjoner kan ikke benytte ordninger for håndtering av avfall som boligseksjonene, og skal benytte felles ordning for avfall som er etablert for næringsseksjonene. Det samme gjelder adgang til toaletter og der næringsseksjonene har etablert egne toaletter.

2.5 Parkering og ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

Sameiet har ingen parkeringsplasser, og kan ikke etablere ladepunkter.

2.6 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.7 Dyrehold

Dyrehold er tillatt kun etter skriftlig søknad og godkjenning fra styret, og så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

2.8 Overvåking

Sameiet kan video/ITV-overvåke sameiets fellesområder i henhold til de enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

3 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

Sameiet har tinglyst pant med kr. 10.000 i hver seksjon samt legalpant etter pantelovens § 6-1, jfr. eierseksjonslovens § 31 for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning..

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og

seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

- (1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
- (2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
 - a) inventar
 - b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
 - c) apparater, for eksempel brannslange og brannvarslere
 - d) skap, benker, innvendige dører med karmar
 - e) listverk, skillevegger, tapet
 - f) gulvbelegg, varmekabler, membran
 - g) vegg-, gulv- og himlingsplater
 - h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - i) vinduer, balkong- og ytterdører til boligen
 - j) postkasser er sameiets eiendom. Låsen og nøkkelen i postkassen til hver enkelt er seksjonseiers ansvar
 - k) balkong-/terrasseplatting og terrassebelegg
- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Seksjonseiere er ansvarlig for tilsyn, vedlikehold og utskiftning/fornyelse av vann- og avløpsledninger som er bygget inn, og er også ansvarlig for å erstatte sameiet og andre seksjonseiers tap og omkostninger som skyldes skader fra slike vann- og avløpsledninger som ikke er montert åpent.
- (5) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet
- (6) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk/avløp på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter i tillegg balkongplatting, terrassebelegg, utgangsdør til balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

(9) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk

(10) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(11) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(12) Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at ikke rør fryser.

(13) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(14) Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. Sameiet har montert brannslange og brannvarslere i hver boligseksjon.

(15) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(16) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også

reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmelegger unntatt radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet eller styret. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter skriftlig forhåndsgodkjenning av styret. Arbeider skal ikke påbegynnes før slik godkjenning foreligger. Godkjenning kan nektes etter styrets vurdering.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggeomelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at

tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvar etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvar etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer
- d) behandle vederlag til styret.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet og protokollføring

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven § 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon en stemme, og flertallet regnes etter antallstemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av styreleder og 2 styremedlemmer, og inntil 2 varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare fysiske og myndige personer kan være styremedlemmer. Styreleder skal være seksjonseier som selv bor i sin seksjon, og styremedlemmer og varamedlemmer skal fortrinnsvis være seksjonseier som selv bor i sin seksjon. Ellers kan representant for seksjonseier som eies av selskap/upersonlige eiere velges som styremedlem eller varamedlem til styret.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratrukke seg tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratrukke seg.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for

forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredlig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



Ordensregler

Jfr. Lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 nr. 65 og vedtektene for Boligsameiet Bergensveien 4, vedtatt på årsmøte 15. juni 2020.

Ordensreglenes formål er å sikre fellesinteresser og å skape et godt forhold mellom sameiere og beboere.

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene følges, jfr. vedtektenes pkt. 2.4 (nye vedtekter):

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Ordensreglene inneholder ikke bare plikter, de skal sikre beboerne ro, orden og trygghet i hjemmene.

Ytre orden

§ 1

Søppel og avfall skal ikke plasseres på fellesarealene i Sameiet. Papir og papp skal brettes sammen og legges i egen merket containere i kjelleren.

Søppelposer skal knyttes igjen før de kastes i søppelsjakten.

Søppelet som kastes i sjakten må være så tørr som mulig. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting (f.eks. sigarettstumper) og brennbart avfall i sjakten. Flasker og glass skal legges i container på utsiden av bygget. **IKKE I SJAKTEN, FARLIG**

For øvrig skal alt søppel som kastes i sjakten være godt pakket inn. Sjaktlukene skal **ALLTID** være lukket og låst.



§ 2

Det er ikke tillatt å legge ut avfall, brød o.l. til fugler, da dette trekker til seg rotter og mus, og særskilt DUER. Det skal ikke kastes mat fra balkongen til tak over nærsenteret eller på parkeringsplass.

§3

Det er ikke tillatt å henge tøy, tepper eller sengeklær over rekkverket på balkongen. Risting/banking av tøy/tepper fra balkong, vindu eller trappeoppgang er forbudt. Fyrstikker, sigarettstumper, poser, mat og lignende må ikke kastes fra balkong eller vindu. **INGENTING SKAL KASTES FRA BALKONGEN ELLER UT AV VINDUER.**

Sigarettstumper, fyrstikker o.lign. skal heller ikke kastes i heisene eller i fellesarealene.

Sykler, barnevogner o.lign. skal ikke henges i trapp, ganger eller utenfor hovedinngangsdøren.

Blomsterkasser skal henge på innsiden av balkongrekkverket. Aldri på yttersiden slik at den kan falle ned.

Inngangsdøren og dører til kjeller og fellesrom skal alltid være låst.

Åpningstider for adgang kjellergang, sykkel bod er: Kl. 07.00 — 23.00 alle dager.

Åpningstider for adgang kjellerboder og lofts boder er:

Alle dager kl. 07.00 – 22.00

Andre tider kan avtales.

Bruk av åpen ild eller bart lys i kjeller er forbudt.

Påse at vann- og kloakkrør i vintertiden ikke utsettes for frost ved at vinduer og dører forlates åpne.



BOLIGSAMEIET BERGENSVEIEN 4

§ 4

Lufting foregår gjennom vindu eller balkongdør.

Den beboer/leilighet som lufter gjennom entredør og utløser brannalarmen vil bli belastet med samme beløp som Brannvesenet belaster sameiet med for eventuell utrykning, for tiden kr. 7 500.

Finner noen det nødvendig å åpne vinduer i trappeoppgang, er vedkommende ansvarlig for at vinduet lukkes igjen.

Sett aldri opp et vindu uten at stormkroken er på, og at det som står i vinduskarmen er fjernet.

Ikke steng lufteventilene med tape/plast o.lign., ventilene på bad, kjøkken og stue er der for sirkulasjon av luft i leilighetene.

I fyringssesongen trenger leiligheten utlufting et par ganger om dagen i korte stunder for at leiligheten skal holde seg varm, innestengt luft blir ikke varm.

Behandling av leiligheten.

§5

Bad og kjøkken må kun benyttes slik at det ikke fører til lekkasjer eller annen skade på bygget eller andre leiligheter.

I klosett skal bare kastes urin, avføring og klosettpapir.

Det er forbudt å kaste sanitetsbind, bleier, tannstikker, vattpinner, hår, engangskluter, kaffegrut, teposer, potetskrell, matrester o.lign. i toalettet. Skyll vask og sluk med flytende avløpsåpner hver 2 måned eller oftere.

Hensynsløs bruk av bad er forbudt jfr. § 6 om ro i leilighetene.



BOLIGSAMEIET BERGENSVEIEN 4

Springer et rør lekk og stoppekranen ikke blir stengt med det samme, surr et håndkle eller tøyestykke rundt bruddstedet, og heng en snipp av toystykket ned i en bøtte eller vask slik at vannet samles opp der.

Ta kontakt med eier/styret og ring rørlegger.

Skader som oppstår som ikke beboeren selv kan utbedre, skal straks meldes Styret.

Varmt vann må ikke brukes unødig.

Hvis er klosett suser og det ikke kan repareres med en gang, må stoppekranen av hensyn til naboene stenges og bare åpnes hver gang toalettet skal benyttes.

Oppstår det during i en vannkran, skal ikke denne benyttes før skaden er utbedret.

Henvendelse til Styret/styremedlem skal skje via melding/mail, hvis det ikke gjelder noe særlig presserende.

Ved tilkobling til gårdens fellesanlegg må det benyttes spesialstøpsel med skjermet innføring til apparat. Utvendig parabol tillates ikke.

Ro i leilighetene.

§ 6

Mellom kl. 23.00 og 08.00 skal det være ro i leilighetene.

Nødvendig ferdsel i trapper, ganger og heiser må skje så stille som mulig, flytting sent på kvelden og natten er ikke tillatt.

Lydnivået i leilighetene skal heller ikke være så høyt at det er til sjenanse for omgivelsene.

Unødig smell ved lukking av entredør må unngås.

Musikkundervisning tillates ikke.



Bergensveien 4 er ikke en barnevennlig gård.

Barn kan ikke oppholde seg i fellesarealene.

Barn har ikke adgang vaskeriet.

Boring, banking, hamring, pigging, fresing, bruk av elektrisk drill og alt annet støyende arbeid i forbindelse med oppussing og rehabilitering av leilighetene er kun tillatt i følgende tidsrom:

Mandag - fredag mellom kl. 08.00 og 19.00.

Lørdag mellom kl. 10.00 og 17.00.

Søndag og alle helligdager skal det være stille.

Før arbeid med oppussing/rehabilitering starter skal Styret ha skriftlig informasjon om hvem som er ansvarlig entreprenør for oppussingsarbeid/rehabilitering, arbeidets lengde, og kopi av alle nødvendige tillatelser i forbindelse med rørleggerarbeid og elektriske installasjoner. Styret skal etter at arbeidet er ferdig kunne be om samsvarserklæring for det elektriske arbeidet og ferdigattest for rørleggerarbeidet.

Varighet utover 1 dag SKAL varsles ved oppslag om arbeidets lengde. Ingen arbeider kan utføres i fellesarealene uten godkjenning fra Styret.

Arbeider av denne art må begrenses og planlegges, innvendinger fra naboer og beboere må respekteres.

Vask, tørking av tøy m.m.

§ 7

Vaskeriet må ikke brukes til sjenanse for andre beboere. Bruk av slange fra vaskeriet til vask av bil er ikke tillatt.

Vaskeriet er åpent mellom kl. 08.00 og kl. 22.00 mandag —

fredag. Lørdag kl. 08.00 — 15.00.



Utenom disse tidsrom frakobles strømmen til maskinene.

Barn har IKKE adgang vaskeriet.

Reservering av vasketid og maskin gjøres av alle i bok som ligger i vaskeriet, dette skal respekteres.

Maskinen kan tas i bruk av andre beboere dersom den fortsatt er ledig 10 minutter etter reservert tid. Ligger det tøy i maskinen etter utgått tid kan det fjernes etter 10 min.

Vaskeriet kan kun brukes av beboere i Boligsameiet Bergensveien 4.

Utleie.

§ 8

Sameiere skal melde utleie av sin leilighet skriftlig / på mail til Styret med opplysninger om leietakers navn, telefon nummer og leietidens lengde, og om leietaker skal ha tilgang til kjeller eventuelt loftsbod.

Adgangsbrikke for leietaker blir utstedt for den avtaltete leieperioden, varer leieforholdet lenger må Styret få beskjed.

Om eier skifter adresse/mail-adresse m.m. må dette meldes Styret. Disse opplysningene er kun for internt bruk av Styret (taushetsplikt), for eksempel til innkallelse til generalforsamling/årsmøter og etter eventuelt annet behov, der kontakt mellom styret og sameier er nødvendig.

Leietakeren har ansvar overfor seksjonseiere for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå på grunn av leietakeren.

Seksjonseier er igjen ansvarlig overfor Sameiet for eventuelle skader og ulemper forårsaket av leietakeren eller seksjonseieren selv. Se § 13 nedenfor.

Disse Ordensreglene med senere melding, rundskriv og oppslag gjelder som en del av eventuelle leiekontrakter. Utleiere (seksjonseiere) plikter å informere sine leietakere om Ordensreglene.

Sameiere som selger sine leiligheter, plikter å melde dette til Styret med



opplysninger om eierens navn og overtagelsesdato og fra hvilken dato ny eier er ansvarlig for a konto betaling av seksjonens andel av fellesutgiftene.

Ordensregler og Sameiets vedtekter skal overleveres til ny eier ved overtagelse, hvis leiligheten leies ut SKAL eier informere leietakerne om vaskeri, boder, søppel osv. og hvilke andre regler som gjelder i B4.

Melding, rundskriv, oppslag m.m.

§9

Meldinger fra Styret ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som bestemmelsene i Ordensreglene.

Oppslag som ønskes oppsatt på Sameiets eiendom kan kun anbringes på oppslagstavla. Styret oppslag har fortrinnsrett.

Sameiets fellesarealer og fellesanlegg av enhver art.

§ 10

Styret er bemyndiget til alt som er knyttet til ordinær drift av eiendommen.

Disponeringen av fellesrom og anlegg er underlagt Styrets nærmere bestemmelser, jfr. for øvrig vedtektenes § 2.4.

Innvendige forandringer

§ 11

Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning den **ikke** kommer i strid med offentlige bestemmelser eller kan være til skade for andre sameiere.

Utvendig arrangement

§ 12

Utvendige arrangement på bygning er ikke tillatt uten forutgående godkjenning av Styret. (Sameiets vedtekter § 5.3)



Virkningene av mislighold

§ 13

Ved vesentlig mislighold av Husordensreglene og/ eller unnlattelse av betaling av fellesutgiftene, kan Sameiet kreve leiligheten fraflyttet og eventuelt selge seksjonen. Jfr. Lov om eierseksjoner § 16, av 16. mars 1983, nr. 7.

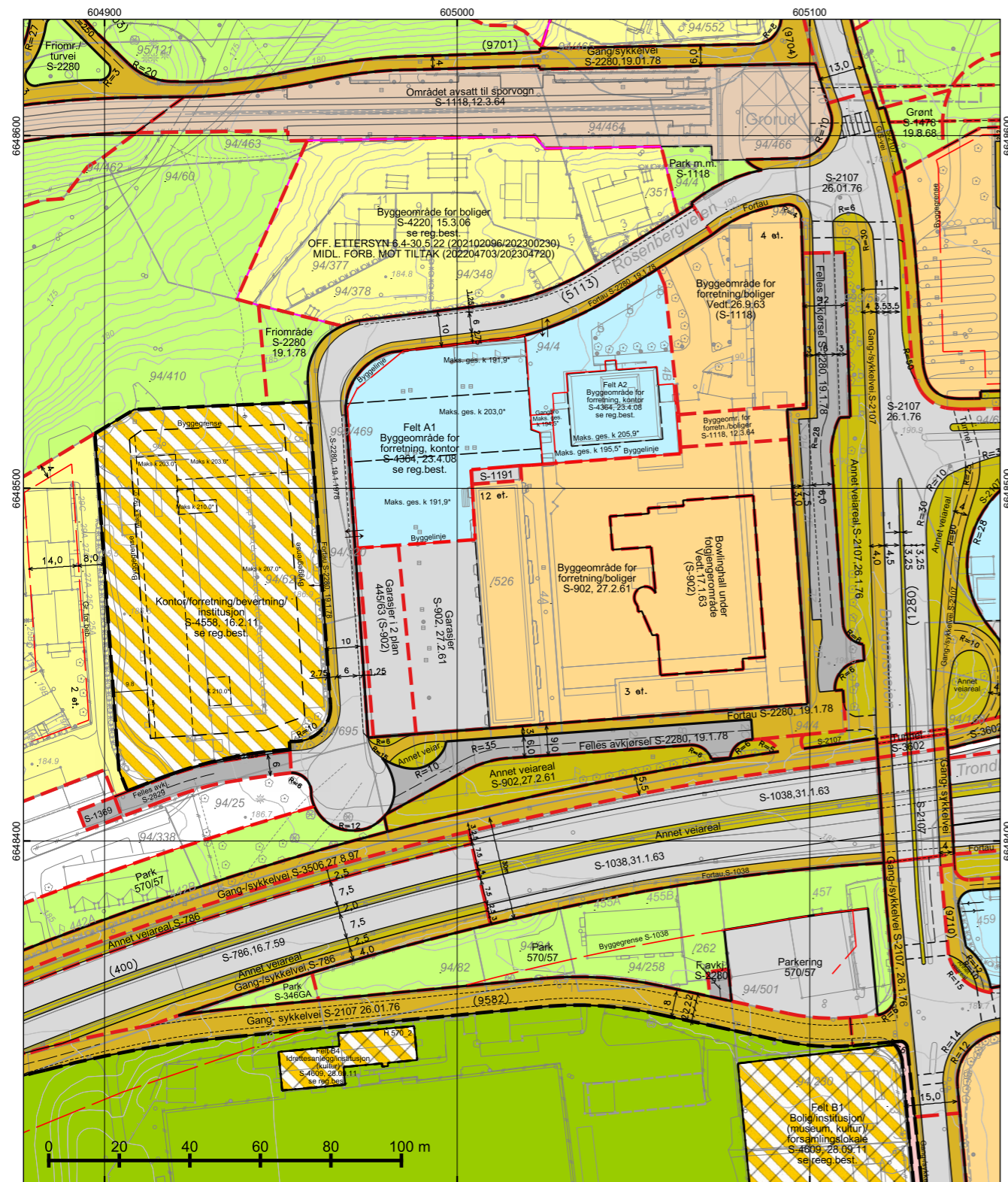
Endring av ordensreglene

§ 14

Endring av husordensreglene krever simpelt flertall av de fremmøtte stemmeberettigede på årsmøte/generalforsamlingen.

Ekstrakopier av Husordensreglene kan fås hos forretningsfører eller styret via postkasse. Også på engelsk.

Senest endret ved Årsmøte 12.5.2022 og 25.05.2023



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

<p>Dato: 05.09.2024 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	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). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
	PlottID/Best.nr: 323798/ 86497891	Deres ref.: 14197/ LIHE@MSAKTV	Kommentar: Gnr/Bnr: 94/526
	Adresse: BERGENSVEIEN 4A		



S-2280

Reguleringsplan for trafikkområde - gang-sykkelveier langs Trondheimsveien på strekningen Årvollkrysset - Grorudkrysset og endret veiprofil samt friområde - turvei - felles avkjørsel, Oslo kommune. (Veitvetstubben, kollektivfelt sak 172/80)

S-2280 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 19.01.1978

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197801338](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V220193, V290976, V161107

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Bygningkontrollens reg.	Arbeidssted	94/4 Bergensveien 4 Grorud	Journal nr.	61/759	Tegn.nr.	1-2-3-4-5-6-7-8-9
	Arbeidsart	Boligblokk (H.H.H.S.)	Innlevert	16/3-61		
	Bygningens art					
	Byggherre	A/S Grorud Sen rism v/ E. Horud Youngsgaten 6				
Byggemelder	Ark. Harald Kler. Bergelandsveien 7 Oslo					- 5 NOV 1962 <i>A. Larsen</i>

AHJ/EO.

Sendes Oslo bygningskontroll via Oslo brannvesen.

Helserådets avdeling for bolighygiene vil ikke motsette seg at bygningen fra 2. til 6. etasje tas i bruk.

Den øvrige del av bygningen er ikke ferdig.

Vedr. beboernes antall i hybelleilighetene viser vi til påtegning av 24/3.- 61.

Oslo helseråd, 15. november 1962.

J. Nissen
J. Nissen.
bm.*A. Hjelmerud*
A. Hjelmerud.OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 4 DES 1962

Bygningkontrollens reg.	Arbeidssted	94/4 Bergensveien 4 Grorud	Journal nr.	61/759	Tegn.nr.	1-2-3-4-5-6-7-8-9
	Arbeidsart	Boligblokk (H.H.H.S.)	Innlevert	16/3-61		
	Bygningens art					
	Byggherre	A/S Grorud Sen rism v/ E. Horud Youngsgaten 6				
Byggemelder	Ark. Harald Kler. Bergelandsveien 7 Oslo					- 5 NOV 1962 <i>A. Larsen</i>

OSLO BRANN OG FEIERTJENESTEN
03036 16.11.62
SCH. AV: SAK:

OS/KR. jnr. 3936/62.

Tilbakesendes Oslo bygningskontroll.

Brukstillatelse anbefales når uttaket for husbrannslangen er bragt i orden.

Oslo brannvesen, avd. III, den 30. november 1962.

O. Schei
O. Schei.OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 4 DES 1962

Bygningkontrollens rep.	Arbeidssted	Grorud Sentrum	Journalnr.	Tegn.nr.
	Arbeidsart	2 stk. personheiser, kollektiv for ned	Innlevert	
	Bygningens art			
	Byggherre	Byggmester Trygve Brudevold		
	Byggemelder			



Heis 1 : 5 personer
 Heis 2 : 8 personer
 Hast.: 0.7 m/sek.

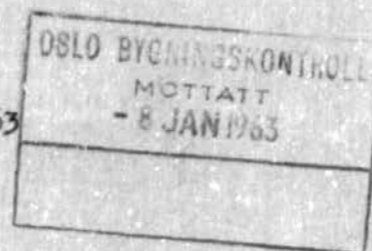
Heisene skal gå i felles ståpt sjakt fra kjeller til 12. etasje
 13 stoppesteder. Ved hvert av disse innsettes enfløyede ståldører.
 Felles ildfast maskinrom ligger rett over sjaktene.
 Heisstolene er av tre med en åpning uten grind, sikkerhetsterskel.
 Anmeldelsene kan godkjennes såfremt det bygningsmessige er
 anmeldt og godkjent.

KONTROLLEN MED HEISANLEGG
 OSLO 8/1/1963
 W-S

JSP/Krw
 Sendes tilbake til Heiskontrollen.
 Heisene er overensstemmende med approbert
 byggemelding.

Oslo bygningskontroll, den 22. januar 1963

JSP
 J.S. Platou



Bygningkontrollens rep.	Arbeidssted	94/4 Borgelandsveien 4 Grorud	16/3-61	16/3-61
	Arbeidsart	Boligblokk (Høhus)	Innlevert	
	Bygningens art			
	Byggherre	A/S Grorud Sentrum v/ E. Horud Youngsgaten 6		
	Byggemelder	ark. Harald Kløv, Borgelandsveien 7 Oslo		

30 APR 1963

A. Larsen

AHJ/KA

Sendes Oslo bygningskontroll via Oslo brannvesen.

Leiligheten må kun leies ut til en enslig person.
 Konf. påtegning av 24/3.63.
 Bankestativ må settes opp.
 Forøvrig ikke noe å bemerke.

Oslo Helseråd den 4. juni 1963

J. Nissen
 bm.

A. Hjelmerud



OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument sendes i anledning
Brannvesenet

Bygningkontrollens reg.	Arbeidssted	94/4 Bergensveien 4 Grorud	Journal nr	61/759	Tegn. nr.	1-2-3-4-5-6-7-8-9
	Arbeidets art	Boligblokk (H5/H3)	Dato	16/3-61		
	Bygningens art					
	Byggherre	A/S Grorud Sentrum v/ E. Horud Youngsgaten 6.	Dato	30 APR 1963		
Byggemeldt	Ark. Harald Kjes, Wergelandsveien 7 Oslo					<i>A. Larsen</i>

OSLO BRANN OG FEIERSKOLEN
04303 - 5.6.63
DEN AVD. III SAK:

Saksbehandler: Granli/HU/4303/63

Sendes tilbake til Oslo bygningskontroll.
Ferdigattest anbefales.

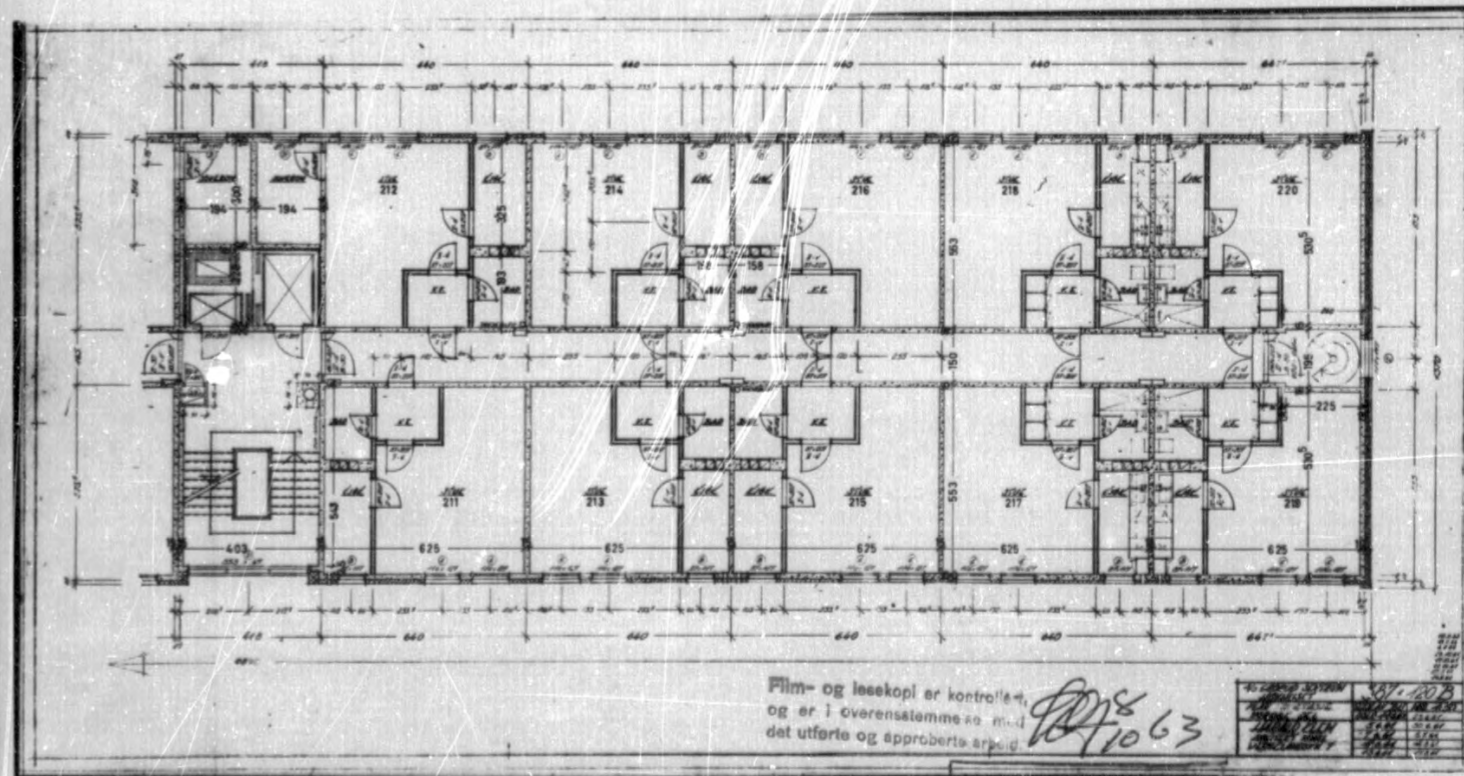
Oslo brannvesen, avd. III, den 13. juni 1963

Oddm. Schief
Oddm. Schief
a.bem.

Se senere skisser fra brannvesenet

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
15 JUN 1963

REPROGRAFERT - 19 X



Film- og leseklipi er kontrollert og er i overensstemmelse med det utførte og approberts arbeid.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
2 - OKT 1963

39

Nabolagsprofil

Bergensveien 4A - Nabolaget Øvre Grorud - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

🚗 Grorud T	3 min 🚶
Totalt 10 ulike linjer 0.2 km	
🚗 Grorud	3 min 🚶
Linje 4, 5 0.3 km	
🚗 Grorud stasjon	24 min 🚶
Linje L1 1.8 km	
🚗 Oslo S	18 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer 10.7 km	
✈ Oslo Gardermoen	33 min 🚶

Skoler

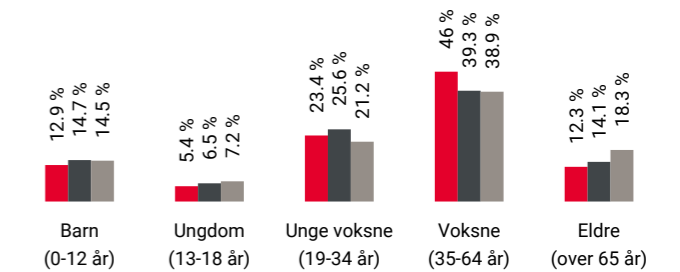
Grorud skole (1-7 kl.)	8 min 🚶
318 elever, 19 klasser 0.5 km	
Ammerud skole (1-7 kl.)	11 min 🚶
568 elever, 27 klasser 0.8 km	
Tiurleiken skole (4-7 kl.)	16 min 🚶
258 elever, 13 klasser 1.2 km	
Apalløkka skole (8-10 kl.)	18 min 🚶
442 elever, 30 klasser 1.4 km	
Groruddalen skole (8-10 kl.)	20 min 🚶
304 elever, 17 klasser 1.4 km	
Stovner videregående skole	8 min 🚶
700 elever, 45 klasser 3.5 km	
Bjerke videregående skole	8 min 🚶
464 elever 4.9 km	

🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 74/100

📐 Kvalitet på skolene
Bra 68/100

🏠 Naboskapet
Høflige 64/100

Aldersfordeling



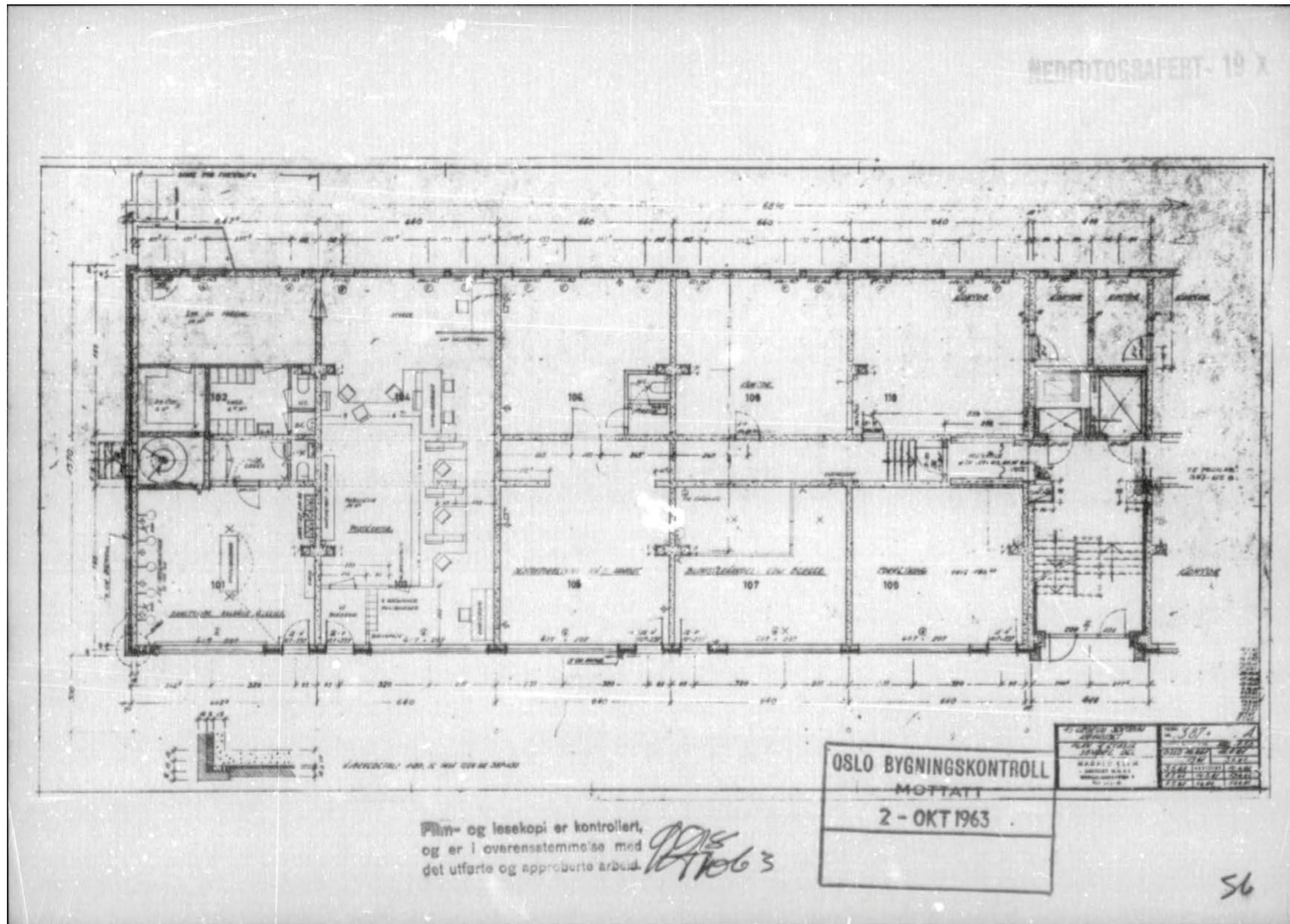
Område	Personer	Husholdninger
Øvre Grorud	1 918	1 026
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager




Ammerudlia barnehage (0-5 år)	7 min 🚶
135 barn 0.5 km	
Grorud idrettsbarnehage (1-5 år)	8 min 🚶
81 barn 0.6 km	
Ammerudenga barnehage (0-5 år)	11 min 🚶
107 barn 0.8 km	


Dagligvare


Meny Grorud	1 min 🚶
Rema 1000 Grorud	5 min 🚶
Post i butikk	0.3 km




Primære transportmidler









-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

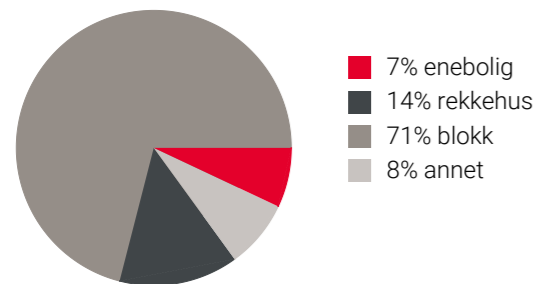
 Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

 Aktivitetstilbud
Bra 75/100

Sport

-  Ammerudhellinga balløkke 8 min 
Ballspill 0.6 km
-  Grorud idrettsanlegg 9 min 
Flerbrukshus, ballspill, fotball, friidr... 0.6 km
-  Grorud Sportsenter 3 min 
-  Fresh Fitness Romsås 14 min 

Boligmasse







«Deilig å bo så nær skogen at du kan kjenne lukta! Billige og store leiligheter og grei nærhet til byen med mange baneavganger.»

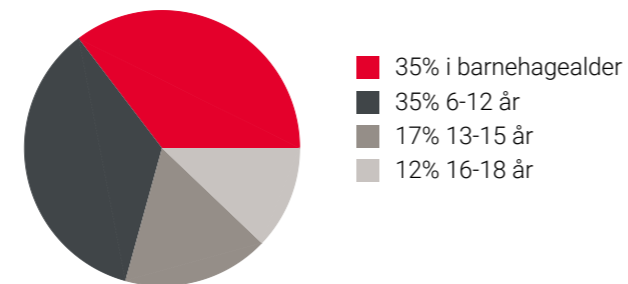
Sitat fra en lokalkjent



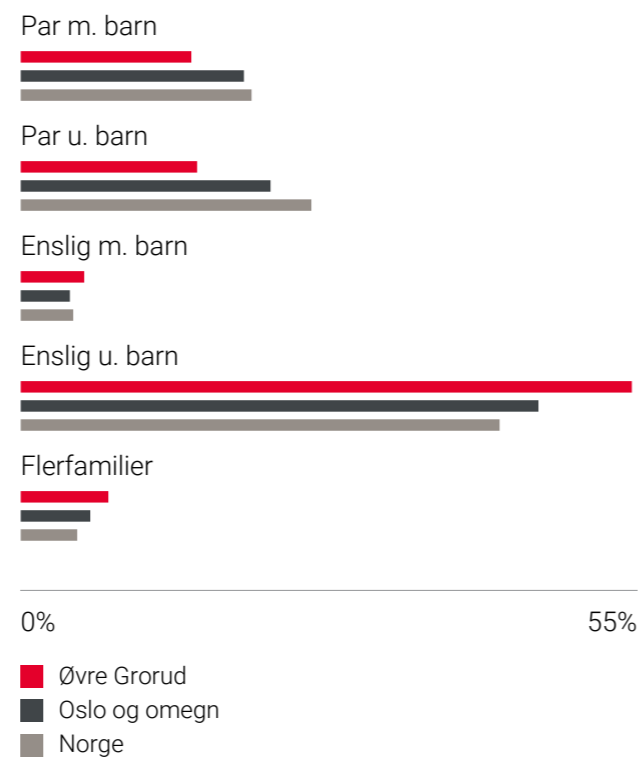
Varer/Tjenester

-  Grorud Senter 1 min 
-  Boots apotek Grorud 1 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

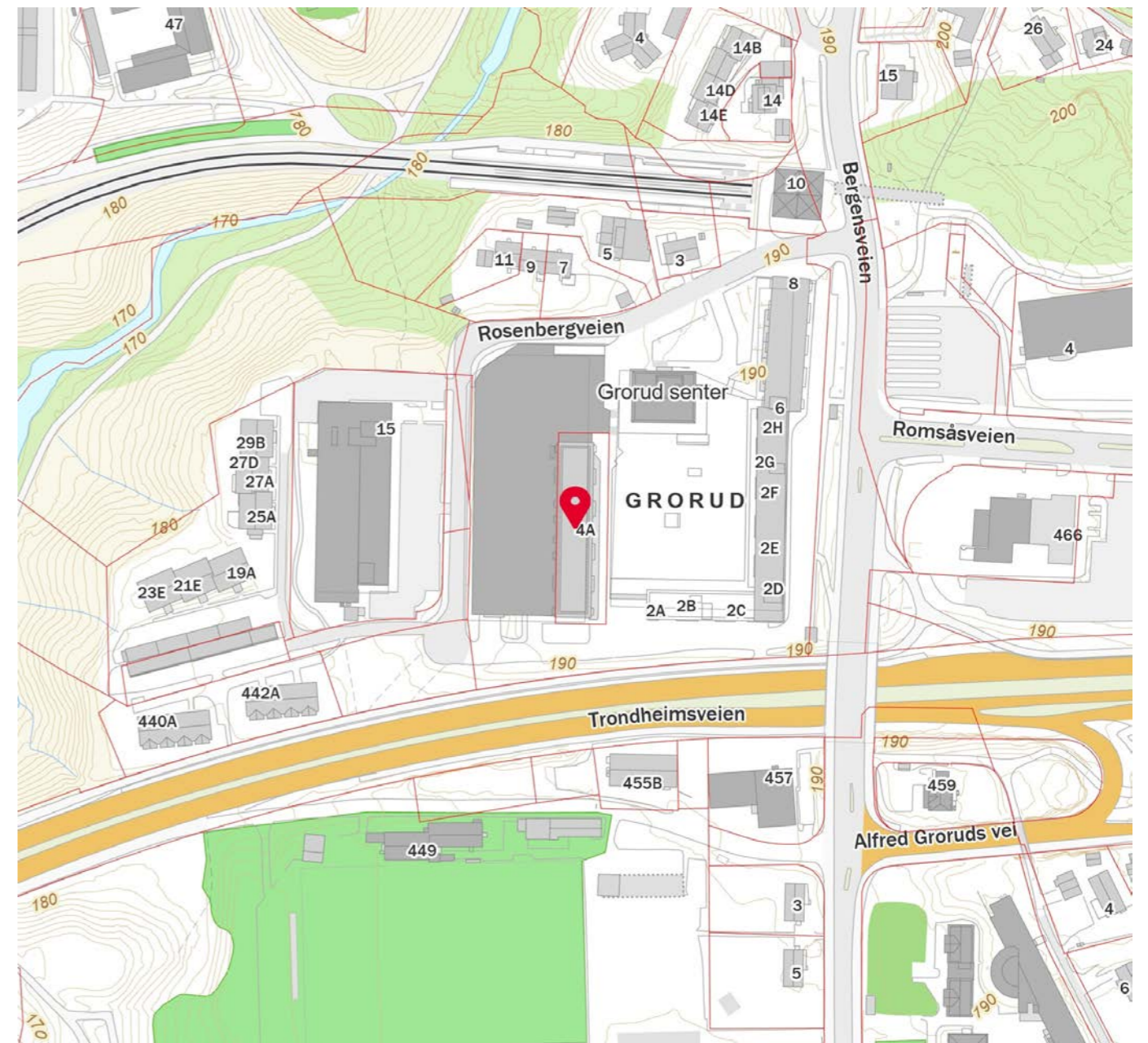
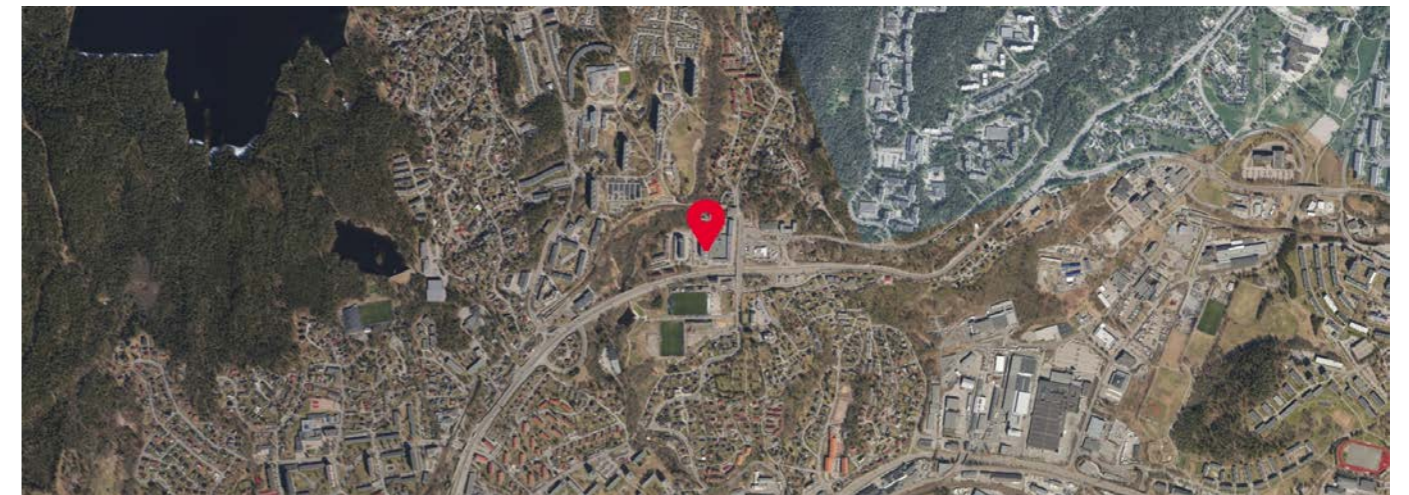


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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 eigeendom (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-antennor 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. Veggglamper, 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Bergensveien 4A
0963 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Saksbehandler: Lindy HelgesenTelefon: 988 07 066
E-post: lindy.helgesen@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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Notater

aktiv.
Tar deg videre