

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Katrine Edvardsen

Mobil 452 68 538

E-post katrine.edvardsen@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 112 000,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 6 321 562,-
Felleskostn.: Kr 5 011,-
Selger: Ingeborg Tyldum Skogen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1957
BRA-i/BRA Total 66/74 kvm
Tomtstr.: 4384 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 222, bnr. 157
Andelsnr.: 50
Oppdragsnr.: 1002250045

En PERLE av en funkisleilighet! En herlig. gj.gående og flott 3-r i 4. etg. med nydelig balkong!

Denne funkisleiligheten vil garantert få hjertet ditt til å banke litt ekstra!

Et moderne og stilrent uttrykk, gjennomtenkte materialvalg, mye luft og lys er beskrivende for leiligheten. Dette er et hjem oppusset med stort fokus på bokkvalitet, flere sosiale soner og gode oppbevaringsløsninger. Med sine 66 kvm er dette en ypperlig bolig for et par, eller en enslig som setter pris på god plass. På sommeren trives du nok best i solveggen på den koselige balkongen.

- Luftig og flott stue
- Stort, sosialt og stilrent kjøkken fra 2024
- Flere sosiale soner
- 2 romslige soverom med garderober
- VV/fyring inkl.
- Kjellerbod på hhv 5 kvm og loftsbod på 3 kvm

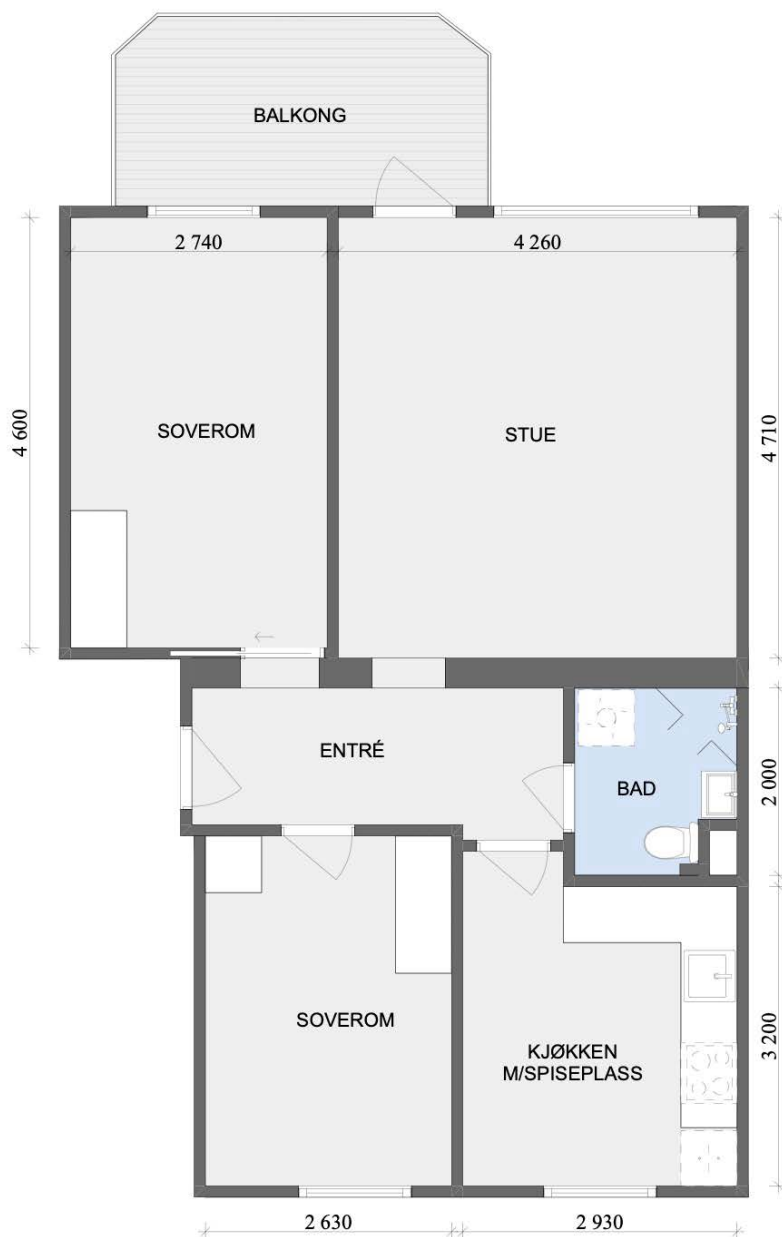


Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	27
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	65
Energiattest	70
Nabolagsprofil	90
Budskjema	105

PLANTEGNING

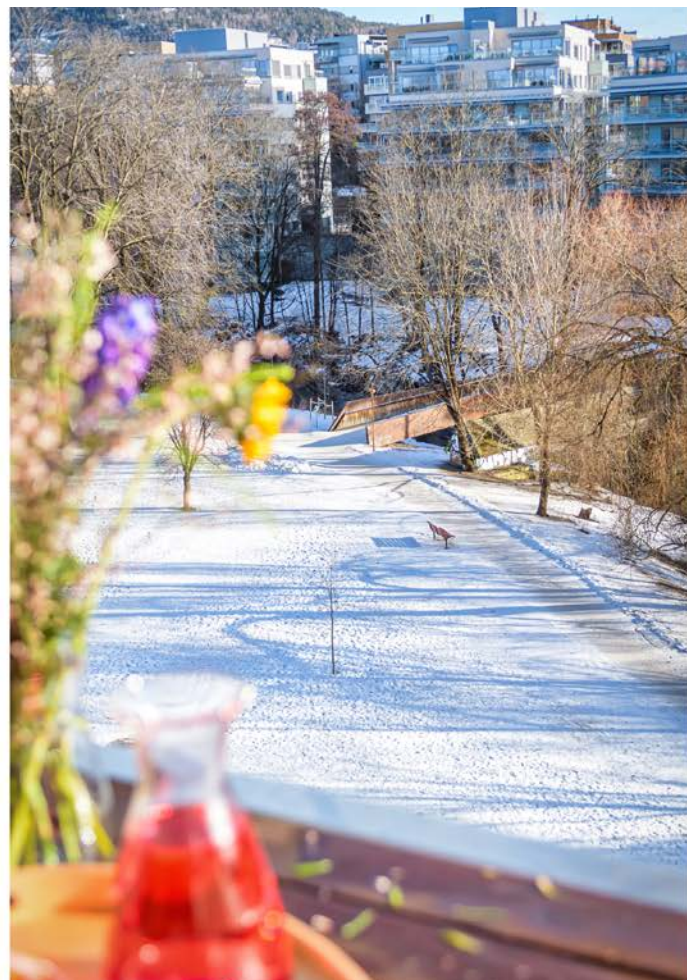
Mor Gohjertas vei 19



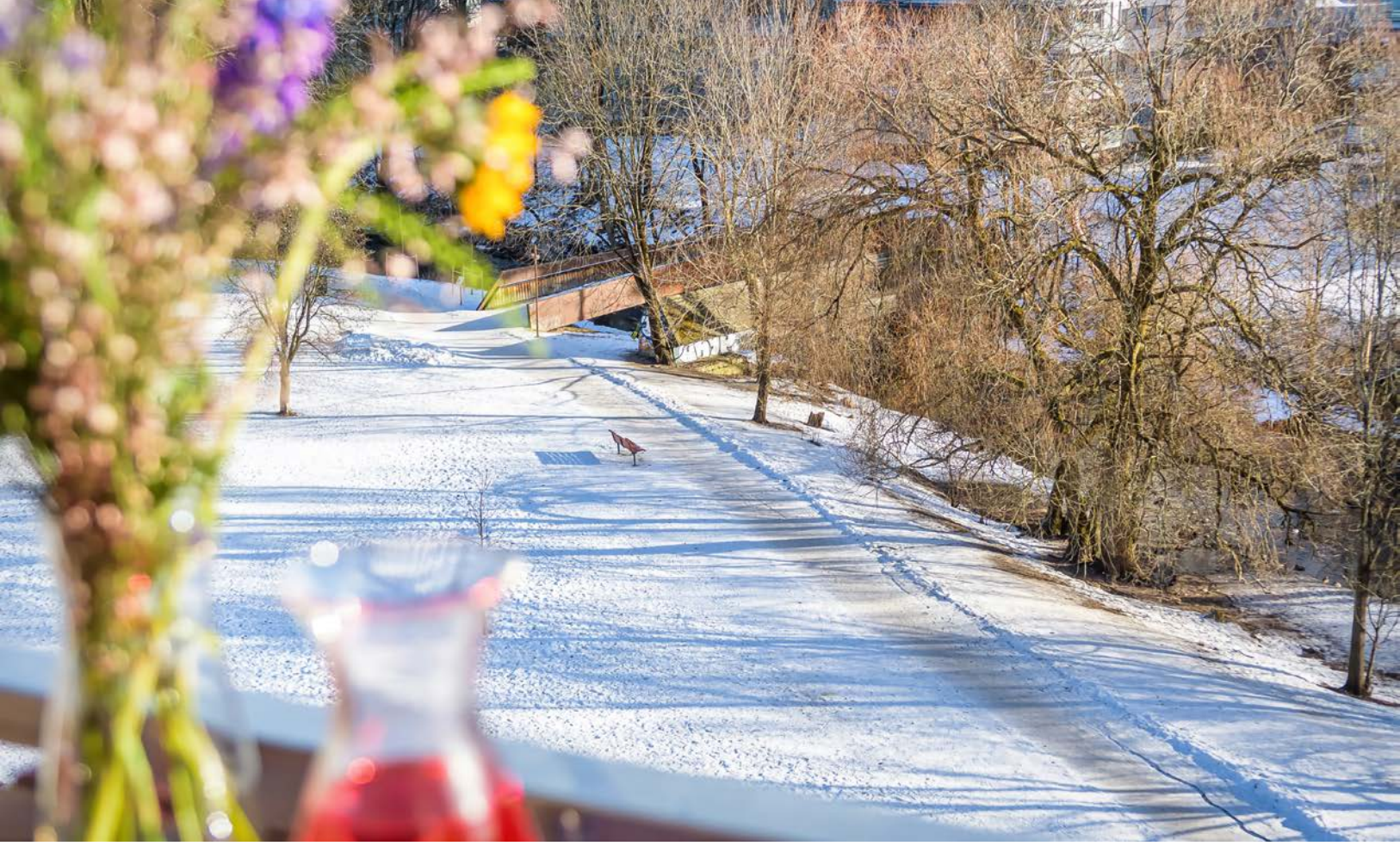
*Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
Uført av Pål A. Ronning, Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869*

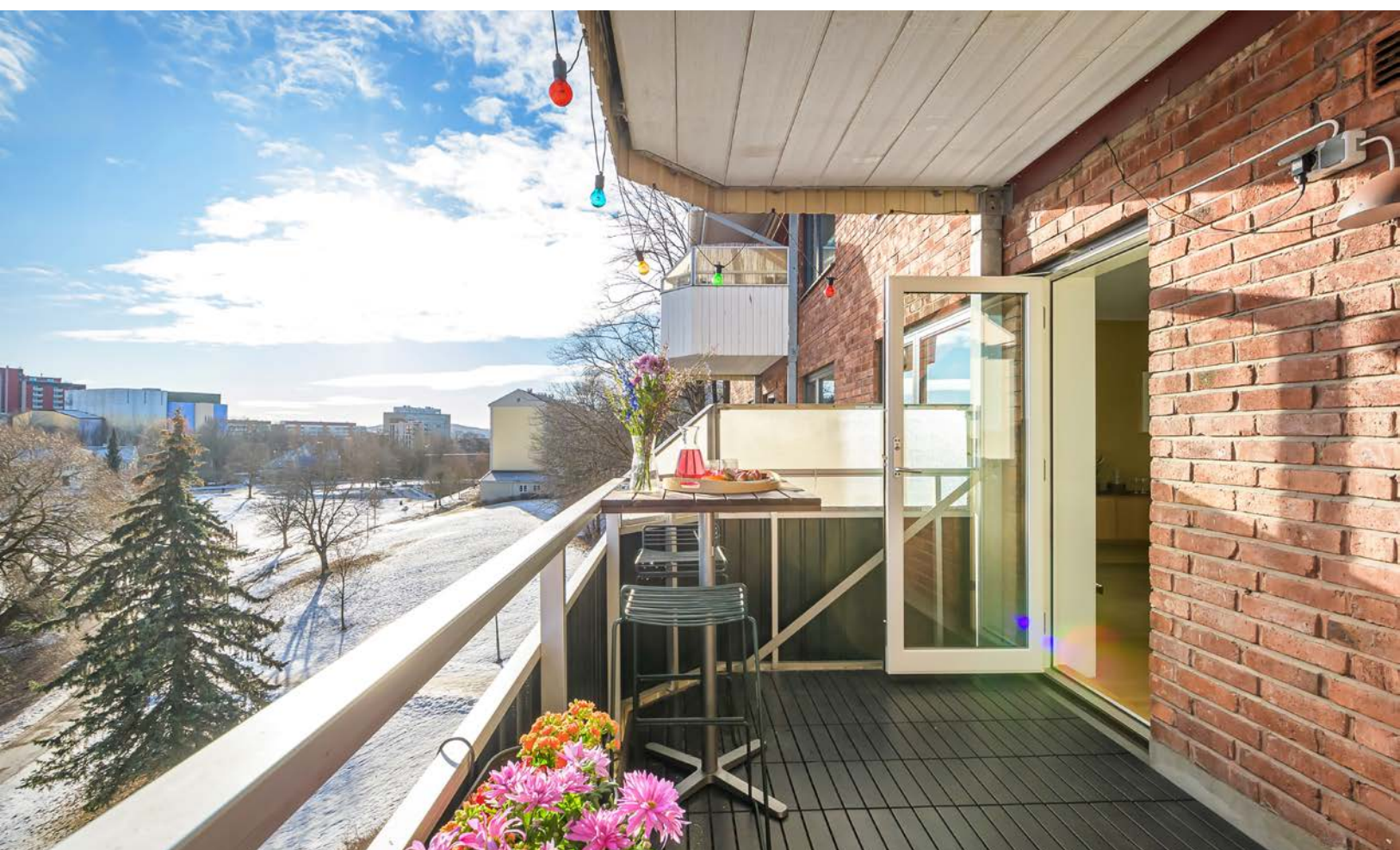
aktiv.

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



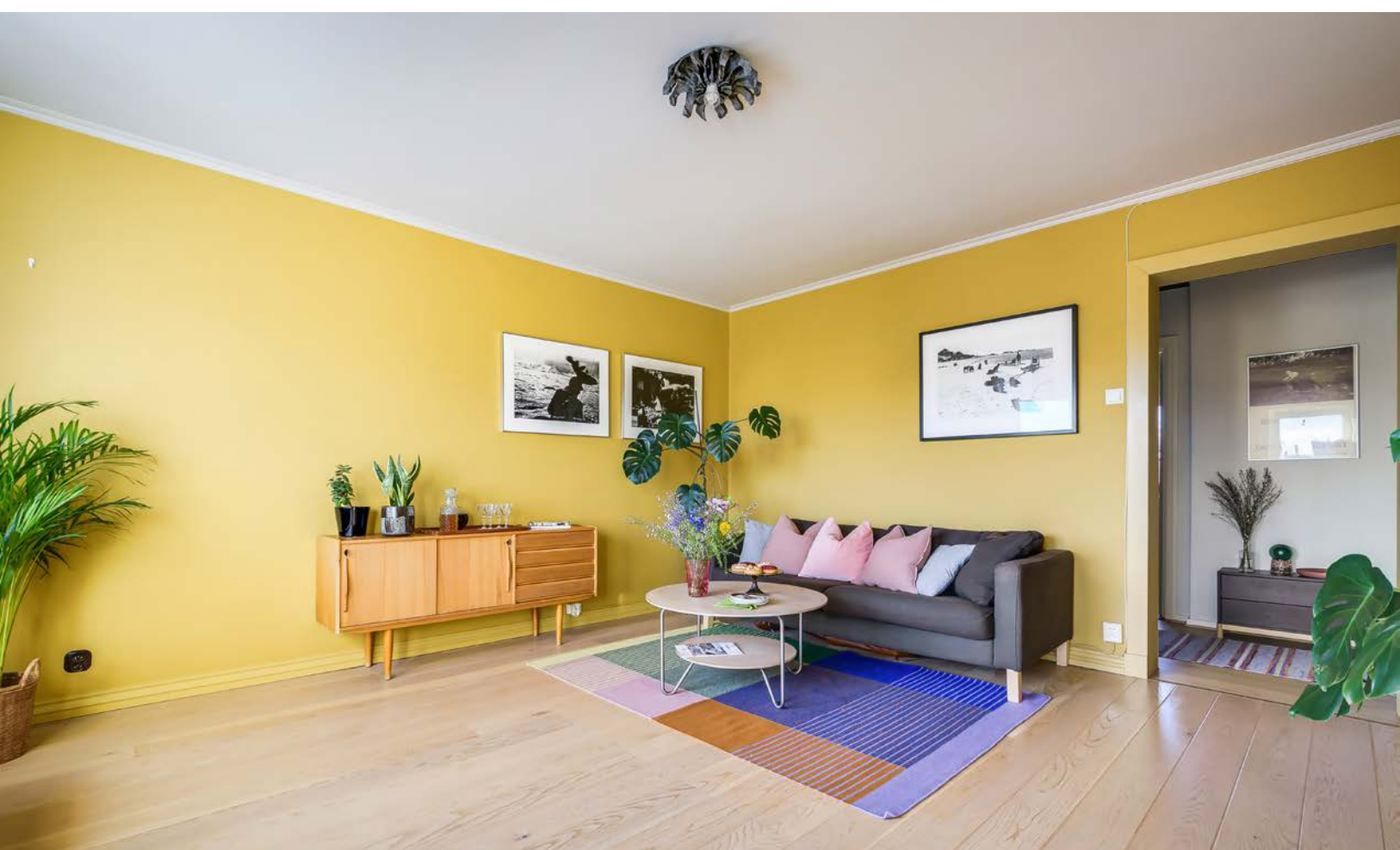






































INTERVJU MED SELGER

Det er ikke så lett å vite hvordan det er å bo et sted, kun ved å se på leiligheten. Det forteller tross alt ingenting om naboene, styret eller området. Derfor har vi latt selgerne fortelle med egne ord hva de har satt pris på, slik at du føler deg litt tryggere på at dette kan bli ditt neste hjem.

Når kjøpte du eiendommen?

2016.

Hva var avgjørende for valget ditt?

Stort vindu i stua, det ble trolig satt inn på 80-tallet. Det er uvanlig med vindu som starter i knehøyde i bygårder fra denne tidsepoken. Fint utsyn mot Akerselva, Lilleborg og Grefsenkollen. Liker planløsningen med separat kjøkken. Fint nabolag med hyggelige folk. Noen er nyinnflyttede, og noen har bodd her siden 1957. Fin blanding.

Hvorfor skal du flytte?

Kjøpt rekkehus sammen med kjæresten, trenger større plass.

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

Balkong med utsikt mot Akerselva, separat kjøkken, lyst, fint utsyn fra leiligheten. Det store treet man ser fra kjøkkenet. Liker det dimbare lyset på badet. Og det mørke soverommet.

Hva har du likt best med området?

Nabolaget. Bjølsen er nært byen, men det er luft mellom blokkene og store grøntområder. Stille. God mat hos Mat&Mer, god indisk hos Tandoori Hut på Sagene, sjarmerende pub på Mysterud, God sushi hos Sushi Rose Bjølsen, og stilig badstue nedpå Lilleborg.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Vinter: noe snø, godt brøytet grunnet sykehjem i enden av veien. Bra strødd.

Vår: frokost på balkongen, lyst, pollen, grønt, fuglekvisper fra Akerselva.

Sommer: varmt på balkongen, plantene trives godt på sommerferie på balkongen, kort vei til badeplass i Nydalen,

Høst: Fine blader på det store treet ved innkjørselen.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord.

Sjarmerende, sjel, romslig,

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 74 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Kjellerbod.

4. etasje

BRA-i: 66 m²

6. etasje

BRA-e: 3 m² Loftsbod.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles vaskeri og sykkelrom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Loftsboden har gulvareal på ca 6,1 m² målt under skråtak, men er målt til ca 2,9 m² i henhold til NS3940`s skråtaksbestemmelser.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4384 m²

Tomtebeskrivelse

Tomt tilhørende borettslaget - pent opparbeidet med plen, trær, diverse beplantning, lekeapparater og sittegrupper.

Beliggenhet

Med Sagene og Bjølsen som utgangspunkt har en alt innen rekkevidde, om det er

særegne og koselige butikker, restauranter, marka, trenings- eller kulturtilbud som frister; her er mulighetene mange!

Restauranter som Sofies hage, Sagene Lunsjbar, Sagene Samfunnshus og Mat og Mer har alle sin egen unike atmosfære. I tillegg finner du flere kaffebarer og andre små utsalgssteder. Kaffe Gram, Norð Bjølsen Bakeri, Kokosbollefabrikken og fiskebutikken Laksen fortjener å trekkes frem som et flott eksempel på godt gammeldags håndverk og ekte service. Sentralt i Grimstadgata finner du Sagene Torg, som byr på et bredt utvalg av blant annet frukt og grønnsaker, samt en spennende ferskvaredisk. Torget blir flittig brukt av beboere i nærområdet og er absolutt verdt et besøk.

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

En kort spasertur i fine omgivelser langs Akerselva og du ender opp på Grünerløkka eller i Nydalen. I tillegg til flotte grøntområder samt tur- og rekreasjonsmuligheter langs elva, tilbyr området Myraløkka, Bjølsenparken, Geitmyra skolehager og Voldsløkka Idrettsanlegg - sistnevnte med volleyballbaner, skatepark, fotballbaner og joggeløyper. Ikke minst kjøres det opp skispor på Voldsløkka idrettsanlegg vinterstid.

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

God offentlig kommunikasjon med buss nr. 20 (Galgeberg/Skøyen), 37 (Nydalen/Helsfyr), 54 (Kjelsås/Tjuvholmen) eller 34 (Ekeberg/Tåsen). Fra Sandaker/Torshov går det trikk, samt T-bane fra Nydalen eller Storo Stasjon.

Utdanningsinstitusjoner som BI Nydalen, Blindern - Universitetet i Oslo, Høyskolen i Oslo og Akershus, Tannlegehøyskolen, Veterinærhøyskolen, Lovisenberg Diakonale Høgskole og Arkitektthøyskolen er alle i nærheten. Bentsebrua skole er under utbygging, og er planlagt ferdigstilt i 2024. Sammen med skolen er det planlagt flerbrukshall og bydelsfunksjoner.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage:

Riflegata barnehage (1-5 år) 0.1 km

Kongsberggata barnehage (1-5 år) 0.2 km

Idun FUS barnehage (0-5 år) 0.3 km

Skoler:

Bjølsen skole (1-7 kl.) 0.5 km

Nordpolen skole (1-10 kl.) 0.7 km

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 0.9 km

Bentsebrua skole (8-10 kl.) 0.7 km

Voldsløkka skole (8-10 kl.) 1.1 km

Nydalen videregående skole 1.2 km

Foss videregående skole 2.2 km

Skolekrets

Mor Go' Hjertas vei 19 sogner til Bjølsen skole. Elever går videre til Voldsløkka skole.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste holdeplass:

Buss fra Bjølsen (Linje 37, 54) 0.4 km

Trikk fra Grefsenveien (Linje 11, 12, 18) 0.5 km

T-bane fra Nydalen (Linje 4, 5) 1 km

Tog fra Grefsen stasjon (Linje RE30, R31) 1.5 km

4.6 km til Oslo S med totalt 24 ulike linjer.

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Murkonstruksjon som er utvendig forblendet med teglstein.

Dekker/etasjeskillere i armert betong.

Saltakkonstruksjon i tre teknet med betongtakstein. Taket er ikke besiktiget på befaringdag.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja.

Beskrivelse: Jeg kjenner ikke til feil, utover det takstmannen fant ved undersøkelse, se takstrapport.

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

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Februar 2017. Comfort Bryn. De sendte flislegger, elektriker og rørlegger. La flis på flis på gulv og monterte ny dusjarmatur, dusjvegger, servant, servantskap og speil, samt opplegg til vaskemaskin.

Arbeid utført av: Comfort Bryn.

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

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Comfort Bryn, se over.

Arbeid utført av: Comfort Bryn.

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

Ja.

Beskrivelse: Bygget er fra 1957, alle gulv og vegger er litt skjeve. Se takstrapport, 0,8-1,2 cm.

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

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Nye ledninger og stikkontakter/brytere på begge soverom, bad og kjøkken, samt montering av taklamper og utelampe.

Arbeid utført av: Fjellelektrikeren, Comfort Bryn og et elektrikerselskap til som jeg ikke husker navnet på.

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

Ja.

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

Ja.

Beskrivelse: Fellesgjeld øker trolig som følge av dyrtid med høy rente, høye strømpriser og inflasjon.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og inneholder:

Entré, bad/wc, kjøkken med spiseplass, stue med utgang balkong og 2 soverom.

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 5,1 m² og en loftsbod på ca 6,1 m² gulvareal målt under skråtak, loftsboden er målt til ca 2,9 m² i

henhold til NS3940`s skråtaksbestemmelser.

Felles vaskeri og sykkelrom.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

- Balkong, terrasse, platting.

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Høyden på rekkverk er målt til ca 109 cm fra topp plasttremmer på gulv. Dagens forskriftskrav er 120 cm over 10 m fra terreng, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Det var ikke mulig å besiktige balkonggulv under overliggende plasttremmer på gulv.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav.

Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

- Etasjeskille og gulv på grunn.

Oppsummering

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

Stue, målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på ca. 2,0

Entre, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

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

TG-2 er satt med tanke på oppgitt skjevhet på gulv i stue.

Det ble ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for tiltak.

- Elektrisk.

Oppsummering

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

til å foreta en slik kontroll.

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

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i kjøkken i 2024, dokument datert 19.04.2024.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og manglende Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, bortsett fra overliggende.

Anbefalte tiltak

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

- Vannbåren varme.

Oppsummering

Levetidsbetraktning på radiatorer og radiatorrør er mellom 60-80 år.

TG-2 er satt med tanke på oppnådd alder på radiatorer og radiatorrør i leiligheten fra byggeår.

Anbefalte tiltak

Radiatorer og radiatorrør fra byggeår må påregnes og skiftes i nær fremtid.

- Ventilasjon.

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

- Våtrom: Bad/wc.

Oppsummering av overflater

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 2,1 cm.

Fall til gulvsluk i dusjsone fungerer og tilfredstiller generelt krav til 1:50 fall, bortsett fra i ett mindre område på en side av slukrist hvor noe vann blir liggende på gulv etter benyttelse. Avrenning til gulvsluk ansees som tilfredstillende da det er et svært lite område i dusjsone på en side av slukrist som er i tilnærmet vater.

TG-2 er satt med tanke på stedvis noe sprekk/rissdannelser i fugemasse mellom

veggfliser i dusjsone, samt tilnærmet ingen terskelhøyde i døråpning til bad, noe som medfører en økt fare for at vann renner ut i entre ved belastning av større vannmengde på baderomsgulv. Anbefalt minimums høyde på oppkant i døråpning er 1,5 cm.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring til gulvsluk var kun delvis synlig for kontroll på grunn av overliggende masse.

Det ble ikke registrert avvik.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20 - 25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran som har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Full rehabilitering av badet med utskiftning av tettesjikt/membran bør påregnes i nær fremtid.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom klaffventil i vegg i badet.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering/luftutveksling i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Oppsummering av fukt

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til dusjsone på grunn av murkonstruksjon.

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

TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktsøket i dusjsone.

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.

Selger opplyser at dette ikke medfølger:

- Alle lamper, inkl. lampe på badet.
- Fastmonterte hyller på kjøkken, bad og stue.
- Glasskuffer på kjøkkenet.
- Våpenskap

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Felles avtale med internett og TV som er inkl. i felleskost (vanlig pakke). Ved raskere bredbånd eller tilleggsytelser, betales dette selv av andelseier.

Parkering

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

Priser beboerparkering:

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

I tillegg har borettslagets tomt ca. 12 parkeringsplasser utenfor (uregulert og kan benyttes av alle). Barnehagen i Riflegata har ellers 7 parkeringsplasser som kan benyttes utenfor åpningstid.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

88758076

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Sentralvarme tilknyttet fjernvarme, og varmekabler i baderomsgulv.

Info strømforbruk

Selger opplyser å ha brukt 2 666 kWh.

Oppvarming og varmtvann går på fjernvarmeanlegget.

Energikarakter

G

Energifarge

Grønn

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 6 200 000

Formuesverdi primær

Kr 1 599 818

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 399 271

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Innmelding i OBOS kr. 500,- pr. pers.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 011

Andel Fellesgjeld

Kr 112 000

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.02.2025

Kommentar fellesgjeld

Lånenummer OBOS01-98208051121

Restsaldo 111.819,-

Kapitalkostnader 855,-

Andel fellesformue

Kr 38 456

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Bjølsenhagen Borettslag

Organisasjonsnummer

950376279

Andelsnummer

50

Om borettslaget

Borettslaget består av 65 andelsleiligheter.

Vedlikeholdshistorikken til borettslaget fra 1982 - 2023 ligger vedlagt i salgsoppgaven.

- Fellesvaskeriet er i Mor Go'hjertas vei 19 og kan benyttes vederlagsfritt. Vaskeriet skal ikke brukes til å vaske sykler, bildekk eller annet utstyr.

Kommentar fra styreleder vedr. fremtidige arbeider og ev. økning av felleskostnader: "Vi hadde i 2023 en større rehabilitering av alle vinduer og balkongdører, og har ikke planlagt noe større i 2025. Borettslaget følger en vedlikeholdsnøkkel, og pt er det det nødvendige vedlikehold som står i fokus 2025. Med mindre renteutviklingen endrer seg vesentlig til det motsatte enn det som er varslet i media, er det ikke planer om å øke felleskostnader i 2025."

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenr.: OBOS01-98208051121

Type: A

Restsaldo: 6.979.493,-

Restløpetid: 18 år 1 md.

Term pr. år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 6,10%

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Ja.

Regnskap/budsjett

Regnskap og budsjett følger av årsberetning for 2024. Kan oversendes ved forespørsel til megler.

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

HUSDYR

Det er tillatt å holde hund eller katt i borettslaget, gitt at erklæring om dyrehold aksepteres. Søknad om dyrehold sendes styret.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 222, bruksnummer 157 i Oslo kommune. Andelsnr. 50 i Bjølsenhagen
Borettslag med orgnr. 950376279

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/222/157:

09.11.1871 - Dokumentnr: 920099 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om gjerde

01.08.1885 - Dokumentnr: 992758 - Bestemmelse om vannledn.

10.06.1902 - Dokumentnr: 900510 - Bestemmelse om vannledn.

04.02.1919 - Dokumentnr: 912728 - Erklæring/avtale
vedr. vannmåler m.v.

03.05.1923 - Dokumentnr: 993697 - Bestemmelse om vannledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

28.04.1955 - Dokumentnr: 303514 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

09.11.1871 - Dokumentnr: 900081 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:222 Bnr:188

01.01.1957 - Dokumentnr: 990180 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Maridalsvn.183, 183b og 185.

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende foreligger:

- Brukstillatelse datert 10.04.1957.
- Arkivkort med Ferdigattest datert 06.05.1960.

Bygningstegninger:

Dagens bruk er i henhold til godkjente byggetegninger fra 1955, bortsett fra at balkonger er utvidet i senere tid.

Vei, vann og avløp

Vei: Kommunal vei.

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 200 000 (Prisantydning)

112 000 (Andel av fellesgjeld)

6 312 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 321 562 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 329 462 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 332 262 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglens vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke

tilretteleggingsgebyr kr 19390,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 2800, -.
Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket
avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 16990,-. Dersom handel ikke
kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og
avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Katrine Edvardsen
Partner / Eiendomsmegler
katrine.edvardsen@aktiv.no
Tlf: 452 68 538

Ansvarlig megler

Katrine Edvardsen
Partner / Eiendomsmegler
katrine.edvardsen@aktiv.no
Tlf: 452 68 538

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

Salgsoppgavedato

14.02.2025

Vedlegg

Mor Go`hjertas vei 19 0469 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1957

BRA: 66 m²

BRA (ny arealstandard): 74 m²

BRA-i (ny arealstandard): 66 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27142>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Høyden på rekkverk er målt til ca 109 cm fra topp plasttrekker på gulv. Dagens forskriftskrav er 120 cm over 10 m fra terreng, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Det var ikke mulig å besiktige balkonggulv under overliggende plasttrekker på gulv.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

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

Stue, målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på ca. 2,0

Entre, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

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

TG-2 er satt med tanke på oppgitt skjevhet på gulv i stue.

Det ble ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for tiltak.

Elektrisk

Oppsummering

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

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

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i kjøkken i 2024, dokument datert 19.04.2024.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og manglende Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, bortsett fra overliggende.

Anbefalte tiltak

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

Vannbåren varme

Oppsummering

Levetidsbetraktning på radiatorer og radiatorrør er mellom 60-80 år.

TG-2 er satt med tanke på oppnådd alder på radiatorer og radiatorrør i leiligheten fra byggeår.

Anbefalte tiltak

Radiatorer og radiatorrør fra byggeår må påregnes og skiftes i nær fremtid.

Ventilasjon

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 2,1 cm.

Fall til gulvsluk i dusjsone fungerer og tilfredstiller generelt krav til 1:50 fall, bortsett fra i ett mindre område på en side av slukrist hvor noe vann blir liggende på gulv etter benyttelse. Avrenning til gulvsluk ansees som tilfredstillende da det er et svært lite område i dusjsone på en side av slukrist som er i tilnærmet vater.

TG-2 er satt med tanke på stedvis noe sprekke/rissdannelse i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone, samt tilnærmet ingen terskelhøyde i døråpning til bad, noe som medfører en økt fare for at vann renner ut i entre ved belastning av større vannmengde på baderomsgulv.

Anbefalt minimums høyde på oppkant i døråpning er 1,5 cm.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring til gulvsluk var kun delvis synlig for kontroll på grunn av overliggende masse.

Det ble ikke registrert avvik.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20 - 25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran som har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Full rehabilitering av badet med utskiftning av tettesjikt/membran bør påregnes i nær fremtid.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom klaffventil i vegg i badet.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering/luftutveksling i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Oppsummering av fukt

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til dusjsone på grunn av murkonstruksjon.

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

TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktøkningen i dusjsone.

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å installere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.2.2025

Rapportdato
5.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: Ingeborg Tyldum Skogen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningsesakkyndig

Navn: Pål Rønning

Telefon: 99511869

Firma: Rønning Eiendomstaksering AS

Epost: paal@taksthuset.no

Adresse: Heggelibakken 4, 0375 OSLO



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, takrenner/nedløpsrør, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Mor Go`hertas vei 19, 0469 Oslo

Kommunenr: 301

Gårdsnr: 222

Bruksnr: 157

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: 50

Leilighetsnr: 411

Byggeår: 1957

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt.

Lavblokk i 5 etasjer beliggende tilbaketrukket fra offentlig vei. Adkomst til leiligheten via internvei og trappeoppgang fra Mor Go`hertas vei.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Murkonstruksjon som er utvendig forblendet med teglstein.

Dekker/etasjeskillere i armert betong.

Saltakkonstruksjon i tre tekket med betongtakstein. Taket er ikke besiktiget på befaringdag.

5. Arealinformasjon

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

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

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

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	66	66	0	Entre, bad/wc, kjøkken med spiseplass, stue med utgang balkong og 2 soverom.	
Totalt m²	66	66	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	66	66	0	0	8
Kjeller	5	0	5	0	0
Loft	3	0	3	0	0
Totalt m²	74	66	8	0	8

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	6	3	3
Totalt m²	6	3	3

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 5,1 m² og en loftsbod på ca 6,1 m² gulvareal målt under skråtak, loftsboden er målt til ca 2,9 m² i henhold til NS3940's skråtaksbestemmelser.

Felles vaskeri og sykkelrom.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
<p>Østtvendt, overbygget balkong på ca 7,9 m2 med utelys og strømuttak. Balkongen er oppført med galvanisert bærekonstruksjon, aluminiums plater på gulv med overliggende plasttrekker. Det er naturlig avrenning fra gulv. Rekkverkskonstruksjon i aluminium med utfyllende profil stålplater som er behandlet. Mindre levegg på to sider av balkong.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Balkonger i borettslaget er antatt oppført nye/utvidet i ca 1989. Plasttrekker på gulv er montert nye i 2017.</p>	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
<p>Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.</p> <p>Høyden på rekkverk er målt til ca 109 cm fra topp plasttrekker på gulv. Dagens forskriftskrav er 120 cm over 10 m fra terreng, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.</p> <p>Det var ikke mulig å besiktige balkonggulv under overliggende plasttrekker på gulv.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.</p>	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
<p>2-lags isolerglass vinduer fra 2022.</p>
<p>2-lags isolerglass vindu fra 2022 i balkongdør.</p>
<p>Det er montert luftespalter i vindusrammer.</p>
<p>Dør mot fellesareal er brann- og lydclassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås og kikkehull, fra antatt ca 2011.</p>

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Ett vindu i kjøkken er noe tregt å åpne/lukke og har behov for justering i vindusramme.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
<p>Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:</p> <p>Stue, målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på ca. 2,0</p> <p>Entre, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.</p> <p>Ett soverom, målt ca 0,8 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på oppgitt skjevhet på gulv i stue.</p> <p>Det ble ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for tiltak.</p>	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Mørke, folierte fronter med trestruktur til benkeskap samt lyse, glatte, folierte fronter til overskap fra IKEA. Laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over del av benk. Integriert komfyr med induksjons platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjølfrys. Komfyrvakt er montert. Separate stoppekraner til tappesteder i benkeskap. En mindre slagskade i platetopp. Kjøkkeninnredningen er oppført ny i ca 2024 og fremstår som godt ivaretatt.

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Ventilator med kullfilter over komfyr, fra 2024.

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilator.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Dagens bruk er i henhold til godkjente byggetegninger fra 1955, bortsett fra at balkonger er utvidet i senere tid.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Arkivkort med Ferdigattest datert 06.05.1960 og Brukstillatelse datert 10.04.1957.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Brannslukkingsapparat innkjøpt nytt i 2025.
En røykvarslere fra ca 2020.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten.
Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlige avløpsrør i kjøkken er i vesentlig grad fra 2024 samt fra 2003 og 2017 i bad. Felles avløpsopplegg i bygget er montert nytt i 2003.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
<p>Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.</p>	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Det er montert synlige krom kobberør på vegg i bad til tappesteder. Samlestokk for røropplegg til leiligheten er montert over himling i bad med dels kobberør og plastrør	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør i leiligheten er i stor grad montert nye i 2003. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg i bygget montert i 2003. Varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg..	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Kaldt- og varmtvanns hovedstoppekraner for leiligheten er montert over himling i bad med adkomst via inspeksjonsluke.
 Stoppekraner fungerer som tiltenkt.
 Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
 Resterende er borettslaget sitt ansvar.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 32 ampere.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Det elektriske anlegget i badet er montert nytt i 2003.</p> <p>Deler av det elektriske anlegget til kjøkken er montert nytt i 2024.</p> <p>Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i senere tid, ukjent år.</p> <p>Varmekabler i bad, fra 2003.</p>	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

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

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

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i kjøkken i 2024, dokument datert 19.04.2024.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og manglende Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, bortsett fra overliggende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Sentralvarme tilknyttet fjernvarmeanlegg.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Radiatorer, radiatorkraner og radiatorrør i leiligheten fra byggeår.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme

TG-2

Levetidsbetraktning på radiatorer og radiatorrør er mellom 60-80 år. TG-2 er satt med tanke på oppnådd alder på radiatorer og radiatorrør i leiligheten fra byggeår.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Radiatorer og radiatorrør fra byggeår må påregnes og skiftes i nær fremtid.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
<p>Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i bad og kjøkken. Tilluftsventil gjennom yttervegg i kjøkken og begge soverom med innvendig klaffventil, enkelte fra byggeår. Det er montert luftespalter i vindusrammer.</p>	
Oppsummering av ventilasjon	
TG-2	
TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutvekslingen i leiligheten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.11 Våtrom: Bad/wc

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble rehabilitert i borettslagets regi i 2003 med bl.a nytt gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-2**

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 2,1 cm.

Fall til gulvsluk i dusjsone fungerer og tilfredstiller generelt krav til 1:50 fall, bortsett fra i ett mindre område på en side av slukrist hvor noe vann blir liggende på gulv etter benyttelse. Avrenning til gulvsluk ansees som tilfredstillende da det er et svært lite område i dusjsone på en side av slukrist som er i tilnærmet vater.

TG-2 er satt med tanke på stedvis noe sprek/rissdannelser i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone, samt tilnærmet ingen terskelhøyde i døråpning til bad, noe som medfører en økt fare for at vann renner ut i entre ved belastning av større vannmengde på baderomsgulv. Anbefalt minimums høyde på oppkant i døråpning er 1,5 cm.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Plast gulvsluk med klemring for foliemembran.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

Klemring til gulvsluk var kun delvis synlig for kontroll på grunn av overliggende masse. Det ble ikke registrert avvik.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20 - 25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran som har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Full rehabilitering av badet med utskiftning av tettesjikt/membran bør påregnes i nær fremtid.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant med ettgreps servantbatteri og servantskap (2017). Veggmontert speil over servant. Klosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass som foldedører (2017) og termostat dusjbatteri med to dusjhoder (2017). Kaldtvannsupplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr fremstår som godt ivaretatt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Naturlig oppdriftsventilasjon.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom klaffventil i vegg i badet.	
TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering/luftutveksling i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja
Oppsummering av fukt	TG-2
Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til dusjsone på grunn av murkonstruksjon. Det ble søkt etter fukt i vegger bad, søket indikerte fuktutslag i nedre del av en vegg i dusjsone.	
TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktsøket i dusjsone.	
Anbefalte tiltak fukt	
Det anbefales å installere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble ikke fremvist dokumentasjon på rehabiliteringen av badet i 2003.	

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse
Fliser i bad, laminatgulv i entre, linoleumsfliser i kjøkken og ett soverom, forøvrig 1-stavs eikeparkett.
Fliser i bad fra 2017, laminatgulv i entre fra 2024, linoleumsfliser i kjøkken fra 2024 og ett soverom fra 2017, 1-stavs eikeparkett i ett soverom fra 2017, ukjent år i stue.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, malt tapet i entre og ett soverom, malt mur i kjøkken, malt mur/plater i ett soverom, malt mur/plater/tapet i stue.

Alle vegger er malt i perioden 2017 - 2019, bortsett fra i bad.
En vegg i ett soverom er utført i 2017 med påførte beisede kryssfiner plater.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Mindre sprekkdannelser i overgang mellom murverk og platebelagte vegger i stue og ett soverom hvor døråpning fra opprinnelsen var etablert.
Forøvrig fremstår vegger som godt ivaretatte.

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i bad, forøvrig malt mur.

Alle tak er malt i perioden 2017 - 2019, bortsett fra i bad.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,52 m.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Tak fremstår som godt vedlikeholdte.

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Skyvedør til ett soverom fra 2017, forøvrig lyse, glattmalte dører fra byggeår med glassfelt til kjøkken.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.
Fastmontert garderobeskap i begge soverom fra 2017 - hvorav garderobeskap i ett soverom ikke har dørfroter.
Integrert garderobeskap i ett soverom fra byggeår.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250045	
Selger 1 navn	
Ingeborg Tyldum Skogen	
Gateadresse	
Mor Go'hjertas vei 19	
Poststed	Postnr
OSLO	0469
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	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1002250045

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Beskrivelse

Jeg kjenner ikke til feil, utover det takstmannen fant ved undersøkelse, se takstrapport.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Februar 2017. Comfort Bryn. De sendte flislegger, elektriker og rørlegger. La flis på gulv og monterte ny dusjarmatur, dusjvegger, servant, servantskap og speil, samt opplegg til vaskemaskin.

Arbeid utført av

Comfort Bryn

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Comfort Bryn, se over.

Arbeid utført av

Comfort Bryn

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Bygget er fra 1957, alle gulv og vegger er litt skjeve. Se takstrappert, 0,8-1,2 cm.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nye ledninger og stikkontakter/brytere på begge soverom, bad og kjøkken, samt montering av taklamper og utelampe

Arbeid utført av

Fjellelektrikeren, Comfort Bryn og et elektrikerselskap til som jeg ikke husker navnet på

Filer

[5S Samsvarserklæring Kjøkken.pdf](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002250045

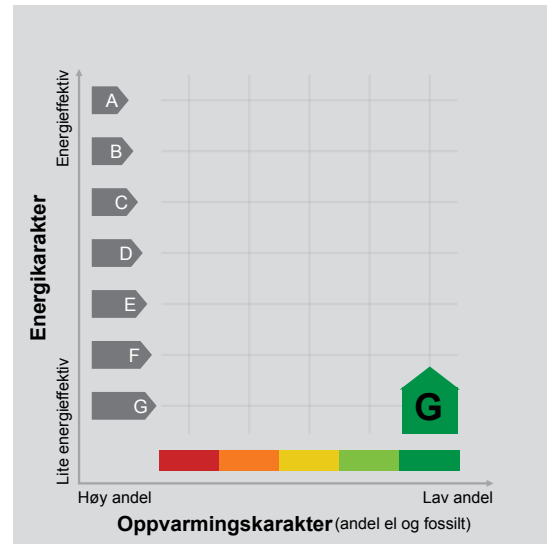
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingeborg Tyldum Skogen	07e2652f25a2b9f7259def5 bb6f556b0e28edc8b	13.02.2025 12:01:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002250045

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

ENERGIATTEST

Adresse	Mor Go'hjertas vei 19
Postnummer	0469
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	222
Bruksnummer	157
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80548044
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-75434
Dato	04.02.2025



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

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

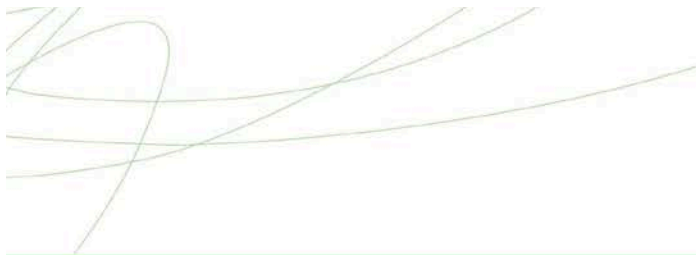
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

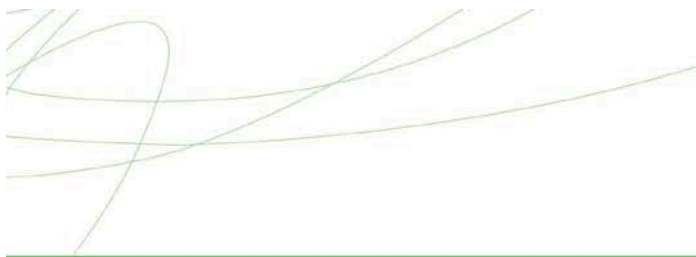
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1957
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 6: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 7: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	<ul style="list-style-type: none"> - Utskifting av vinduer og balkongdører - Ny vaskemaskin - Gjennomgang av elektrisk anlegg i fellesarealene og utbedring av feil - Gjennomført lekeplassinspeksjon
2020 -2021	<ul style="list-style-type: none"> - Rehabilitering av bunnledningene - Byttet ut- og innvendig hovedstoppekran - Byttet termostat på fyringsanlegget - Utbedret rørtilslutning mellom stakekum og kommunalt anlegg - Renset overvannskum utvendig
2019	<ul style="list-style-type: none"> - Montert nye branndører og tilhørende ventiler i fellesareal kjeller - Gjennomført inspeksjon av bunnledninger - Utført legionallakontroll
2018	<ul style="list-style-type: none"> - Gjennomført tilstandsvurdering av elektrisk anlegg og bygningsmessige forhold (Oppdatert vedlikeholdsnøkkel) - Radonmåling i leiligheter 1.etasje - Gjennomført lekeplassinspeksjon - Bestilt nye branndører i fellesareal kjeller
2017	<ul style="list-style-type: none"> - Reparasjon av pipe og tak ved nr 15
2016	<ul style="list-style-type: none"> - Tetting rundt piper på takene
2014	<ul style="list-style-type: none"> - Oppgradering av varmeanlegg - Montering av LED-lamper med bevegelsessensor i fellesarealene (kjeller og loft) samt utendørs - Dørtelefonanlegget er skiftet (ringetablå og dørtelefon i hver leilighet)
2013	<ul style="list-style-type: none"> - Montering av LED-lamper med bevegelsessensor i alle oppganger - Etterisolering av varmførende rør i fyrrommet og montering av nytt varmereguleringssystem for oppvarming i alle leilighetene
2011	<ul style="list-style-type: none"> - Alle leilighetsoppgangene er malt, i tillegg til vinduer og dører utvendig samt balkongene - Bytte av de seks opgangsdørene - Bytte av nye entrédører i alle leiligheter som ikke hadde tilfredsstillende brann- og lydsikring. - Montering av nye brannsikre dører til kjeller og loft inkl. innbruddsikring
2010	<ul style="list-style-type: none"> - Tilstandsvurdering for VVS, elektrisk anlegg og bygningsmessige forhold (Vedlikeholdsnøkkel)
2009	<ul style="list-style-type: none"> - Knyttet til fjernvarme fra Hafslund - Maling av sykkel- og utstyrsbod

2008	<ul style="list-style-type: none"> - Ny låsbart bom - Nye loftsvinduer - Ny vaskemaskin - Ombygging av bankestativ til sykkel- og utstyrsbod - Utskifting av optiske røykvarsler
2006	<ul style="list-style-type: none"> - Oppgradert lekeplass - Nytt søppelskuranlegg
2003	<ul style="list-style-type: none"> - Våtomsrehabilitering - Ny bom
2002	<ul style="list-style-type: none"> - Oppgradert el-anlegget - Påbegynt vårtomsrehabilitering
2000	<ul style="list-style-type: none"> - Oppgradering av kabel-TV-nettverket - Kontroll og oppgradering av brannsikringsutstyret - Maling av kjelleroppganger - Oppgradering av porttelefonanlegget
1999	<ul style="list-style-type: none"> - Oppgradering av vinduene - Installert nytt serielåssystem - Installert to nye varmtvannsberedere i blokk A.
1998	<ul style="list-style-type: none"> - Nye tak og pipehatter
1997	<ul style="list-style-type: none"> - Utskifting av varmtvannbereder i blokk B
1996	<ul style="list-style-type: none"> - Oppussing av alle oppgangene
1995	<ul style="list-style-type: none"> - Oppussing av tjenesteleilighet (bad og kjøkken)
1994	<ul style="list-style-type: none"> - Utskifting av fjernvarmerør - Ettersett alle tak - Isolert redskapshus - Asfaltert gangveier mm.
1991	<ul style="list-style-type: none"> - Tilstandsvurdering for VVS, elektrisk anlegg og bygningsmessige forhold) - Reparasjon av tak på begge blokkene, inkl. utskifting av takluker
1990	<ul style="list-style-type: none"> - Innkjøp av to nye sentrifuger og en tørketrommel til fellesvaskeriet.
1989	<ul style="list-style-type: none"> - Nye balkonger - Ny el-kjele - Ombygging av oljekjele og nytt oljetank - Utskifting av ute- og oppgangsløp - Kontrollert kraner og radiatorer i alle leiligheter og kjeller
1988	<ul style="list-style-type: none"> - Oppussing av balkonger og ombygging av antenneanlegg
1987	<ul style="list-style-type: none"> - Tak Gjøvikgata 3 - takreparasjoner
1986	<ul style="list-style-type: none"> - Takreparasjon og bygging av avfallsboder
1982	<ul style="list-style-type: none"> - Utskifting av vinduer og balkongdører

HUSORDENSREGLER FOR BJØLSENHAGEN BORETTSLAG

vedtatt på generalforsamling 24.03.2011.
redigert på generalforsamlingen 23.03.2014
redigert på generalforsamlingen 16.04.2015

Bjølsenhagen borettslag er beboernes eiendom. Det er de som eier leilighetene, og som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at eiendommen er i førsteklasses stand.

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Disse inneholder ikke bare plikter, men skal sikre leieboerne orden, ro og hygiene i hjemmene. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Husordensreglene er vedtatt på generalforsamlingen og gjelder som en del av leiekontrakten. Beskjeder fra styret i form av rundskriv eller oppslag gjelder som tillegg til husordensreglene.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Sykler, ski, kjelker eller annen redskap må ikke hensettes i ganger og trappehus og andre fellesarealer, med mindre styret har gitt tillatelse til det. Bruk dertil innrettede sykkelstall som alltid skal holdes låst.

Alle inngangsdører, loft- og kjellerdører skal alltid være låst. Det er strengt forbudt å bruke bart lys i kjeller og på loft. Slukk lyset når du forlater kjellerrom og vaskeri. Husk at du er selv med på å betale strømrøgningen.

Kast ikke mat ut av vinduene til fuglene, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Røyking i oppgang og fellesområder er forbudt.

Vinduer må ikke brukes til lufting av tøy eller sengeklær. Ved lufting av tøy på balkongene må tøyet ikke henges over balkongkanten. Det er heller ikke tillatt å riste tepper eller lignende over balkongkanten.

Det er tillatt å benytte gassgrill på balkongene, men ikke kullgrill. Gassbeholdere skal under ingen omstendighet oppbevares innendørs. Det gjelder også kjeller- og loftsboder og i fellesarealer. Tenk på brann- og eksplosjonsfare, og ta hensyn til naboene ved grilling.

Utvendige flaggstenger, antenner, markiser, utvendige persienner, skilt og lignende kan bare settes opp etter godkjenning av styret.

Bilparkering i gårdsrommet er ikke tillatt, men innkjøring for av- og pålessing er tillatt. Kjør varsomt, mange barn leker.

REGLER FOR RO I LEILIGHETENE

Det skal være ro i huset fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Høylytt tale, sang og musikk må dempes. Boring og banking er ikke tillatt mellom kl. 22.00 og kl. 08.00, lørdager etter kl. 18.00 og aldri på søn- og helligdager. Styret kan etter søknad gi dispensasjon i spesielle tilfeller.

SØPPEL OG RENHOLD

All søppel skal pakkes inn og bæres ut i søppelkassene utenfor huset. Søppel skal kildesorteres. Alle har felles ansvar for å holde kjeller og loft ryddig. Det er ikke tillatt å plassere private gjenstander i fellesarealene.

VASKERI OG TØRKEROM

Vaskeriet kan benyttes kl. 08.00 – 22.00 mandag til fredag, og lørdag mellom kl 09.00-18.00, og søndager er vaskeriet stengt. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn gårdens beboere. Bruk vaskemaskiner, tørketrommel og rulle riktig (følg bruksanvisningen). Vaske- og tørkerom skal ryddes og rengjøres etter bruk.

HUSDYR

Det er tillatt å holde hund eller katt i borettslaget, gitt at erklæring om dyrehold aksepteres. Søknad om dyrehold sendes styret.

FRAMLEIE

Framleie må godkjennes av styret. Andelseieren plikter å sette framleieren inn i husordensreglene.

Vedtekter

for Bjølsenhagen Borettslag org nr 950376279

vedtatt på ordinær generalforsamling den 09.05.2006.

Endret på ordinær generalforsamling den 18.04.2013 og 20.04.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20% av andelene.

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

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

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller

utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en

andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg

selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Nabolagsprofil

Mor Go'hjertas vei 19 - Nabolaget Bjølsen østre - vurdert av 171 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Bjølsen Linje 37, 54	5 min 0.4 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	7 min 0.5 km
Nydalen Linje 4, 5	13 min 1 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.6 km

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	9 min 0.7 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	12 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	8 min 0.7 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	15 min 1.1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	16 min 1.2 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	8 min 2.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

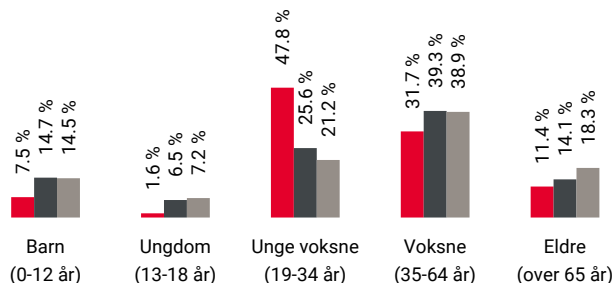
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjølsen østre	1 813	1 264
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Riflegata barnehage (1-5 år) 36 barn	1 min 0.1 km
Kongsberggata barnehage (1-5 år) 49 barn	3 min 0.2 km
Idun FUS barnehage (0-5 år) 66 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Nærbutikken Bjølsen Søndagsåpent	4 min 0.3 km
Joker Bjølsen Søndagsåpent	5 min 0.4 km



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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



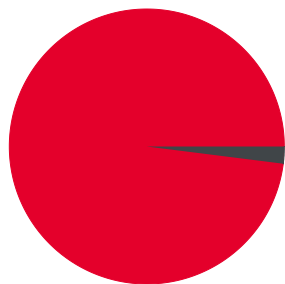
Matvareutvalg

Stort mangfold 84/100

Sport

	Bjølshallen, flerbrukshall Aktivitetshall	5 min	0.4 km
	Bjølsh skole Aktivitetshall, ballspill	9 min	0.7 km
	Mudo Torshov	8 min	
	Sandaker Treningssenter	8 min	

Boligmasse



■ 98% blokk
■ 2% annet

«Det er fint, rolig og velholdt.»

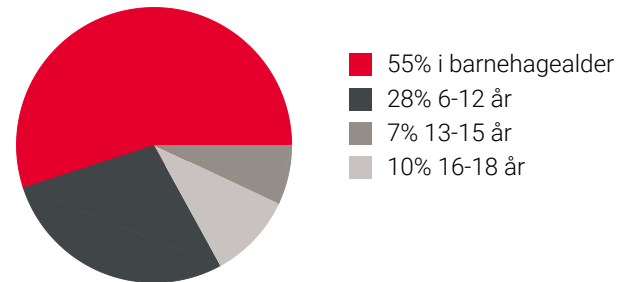
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Sandaker Senter	8 min
	Vitusapotek Bjølshen	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

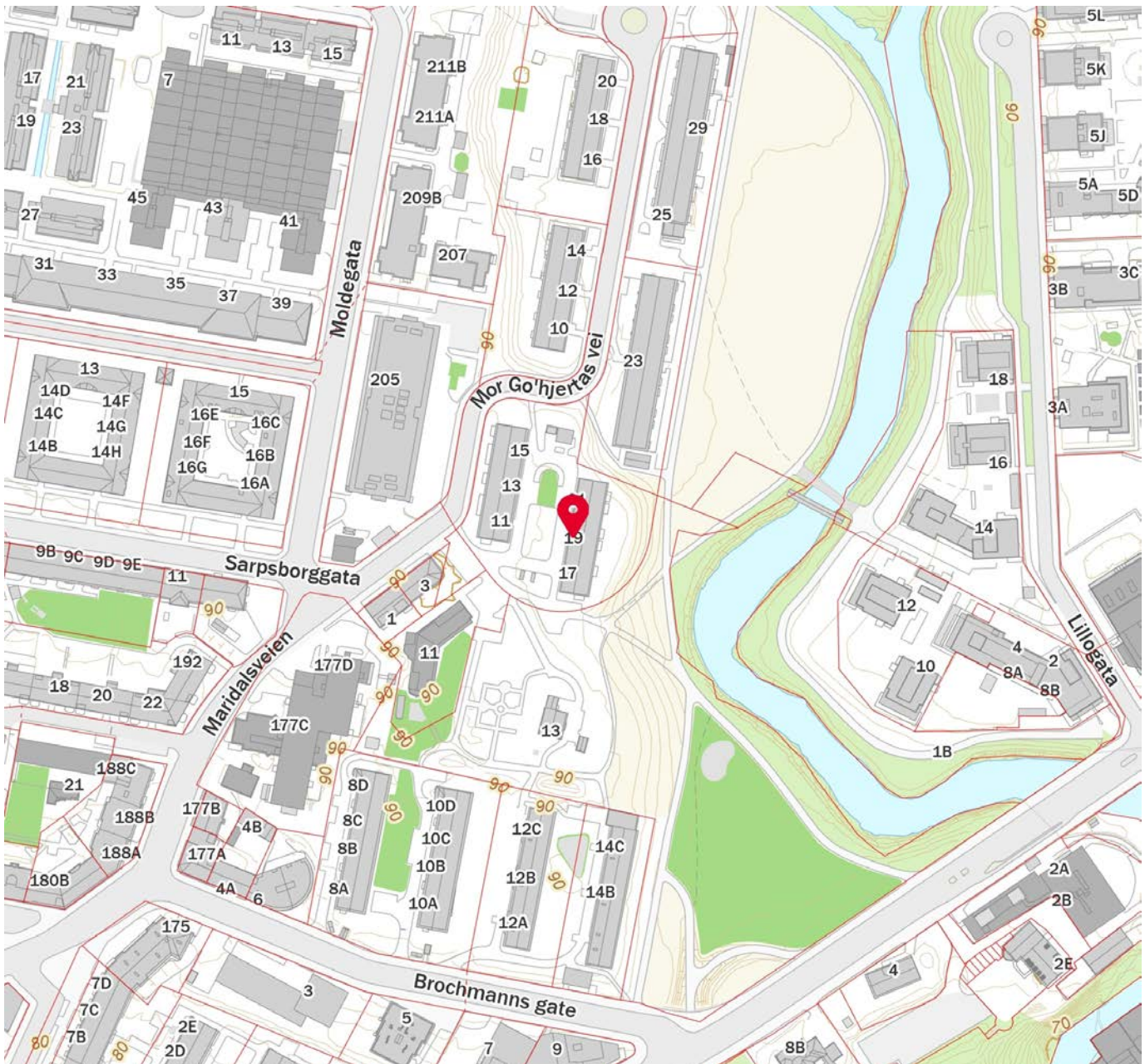
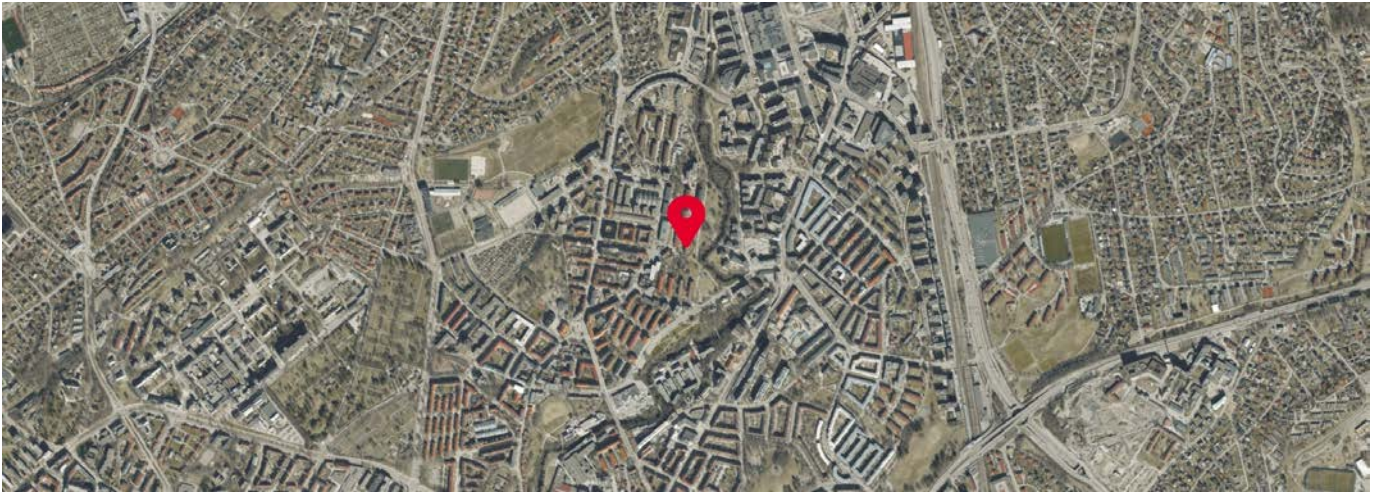


0% 65%

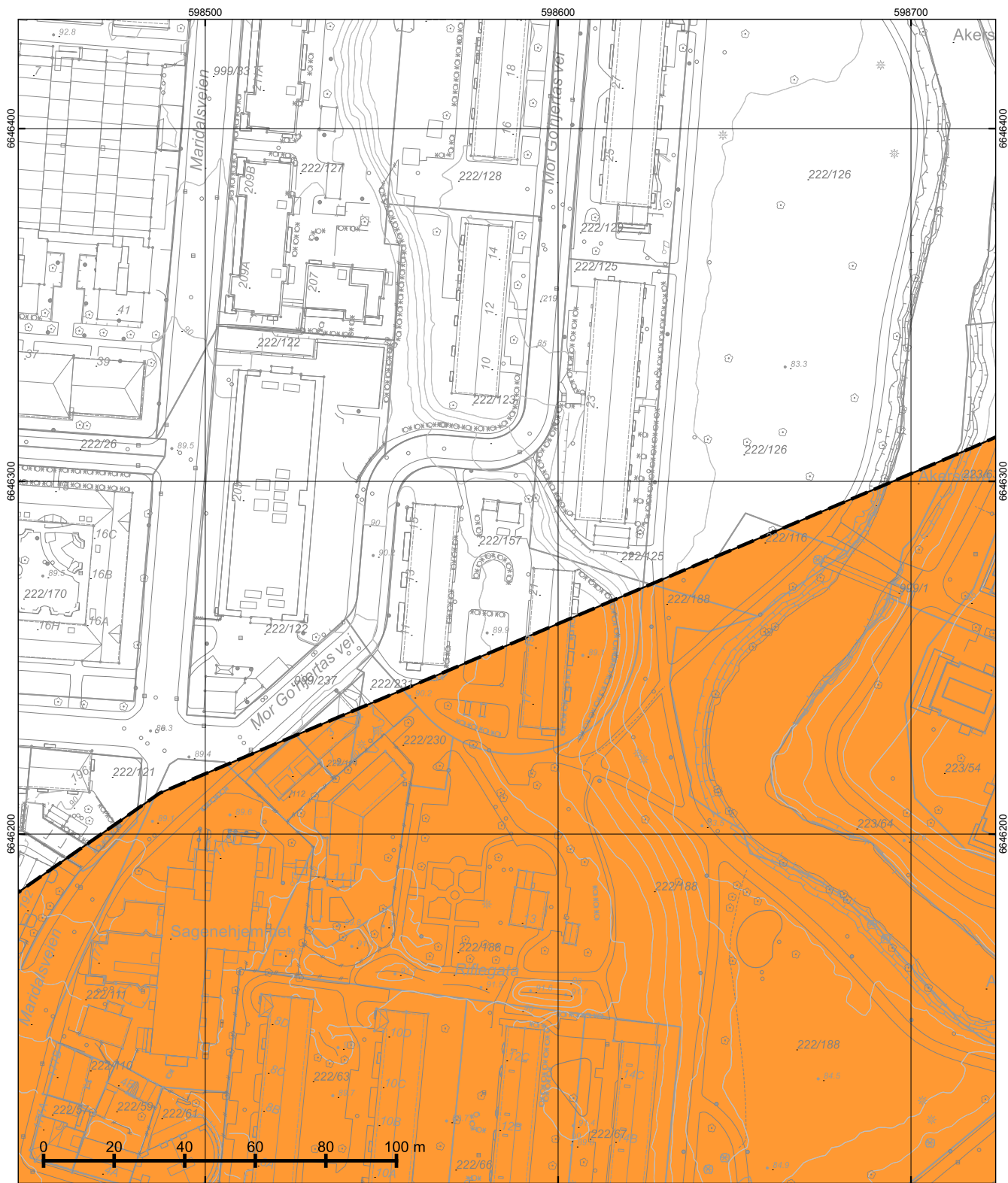
■ Bjølshen østre
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	11%	33%
Ikke gift	77%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo
 Dato: 04.02.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Reguleringskart

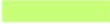
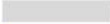
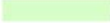






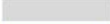





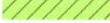






















- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

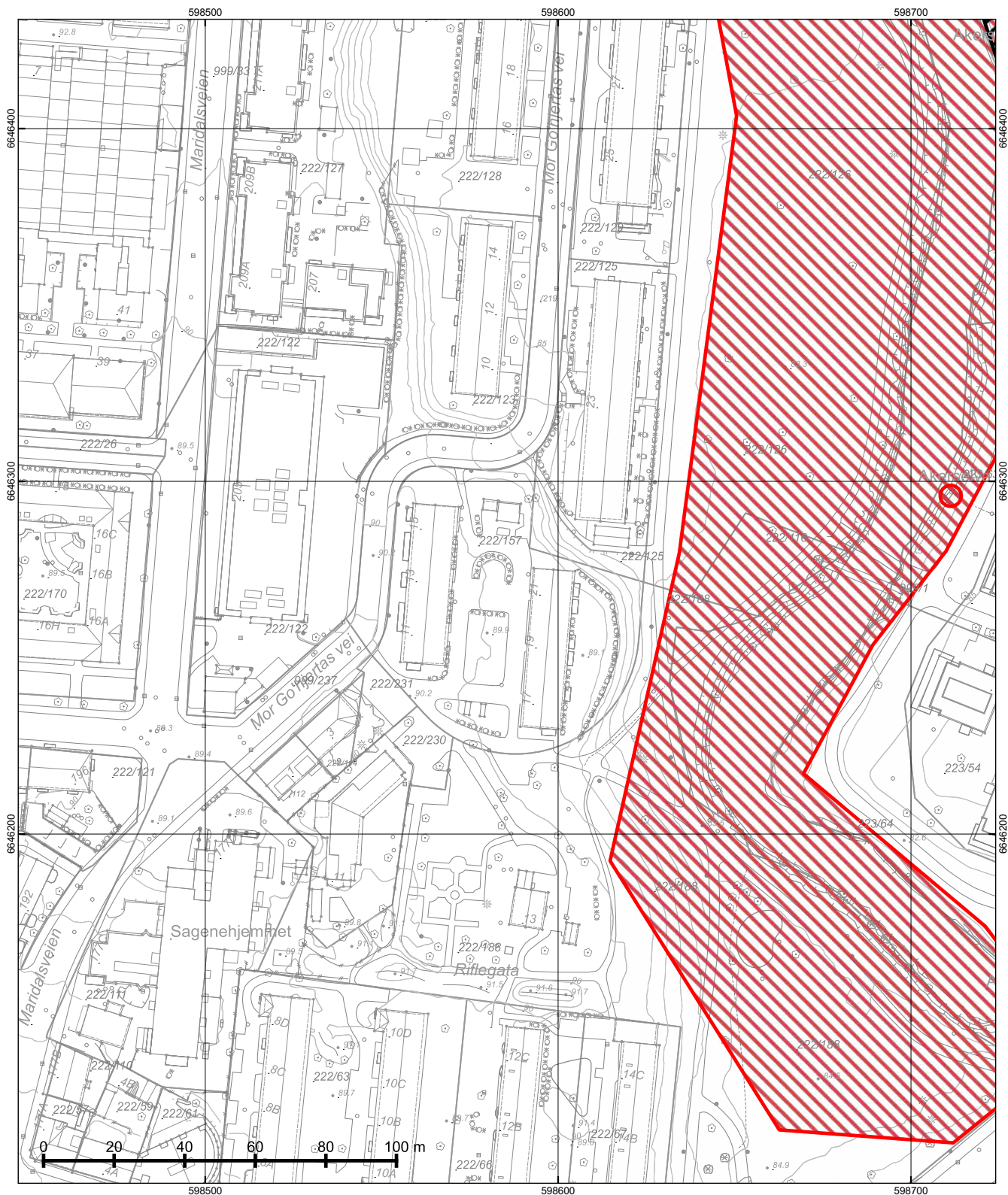
PlottID/Best.nr: 138093/ 86504994	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV
Adresse: MOR GO'HJERTAS VEI 19	Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/157	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	71 - Felles parkering
	72 - Felles lekeareal
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	146 - Forr./offentlig
	149 - Offentlig/allmennyttig
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	161 - Helse- og sosialinstitusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	1541 - Vannforsyningsanlegg
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	664 - Spesialområde bevaring blandet
	667 - Spesialområde bevaring friområde
	RbBevaringGrense
	RpBestemmelseOmråde
	RpBestemmelseGrense
	RpSikringSone
	RpSikringGrense
	76 - Felles underjordisk anlegg
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	964 - Regulert u-gradgrense
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Underjordisk anlegg
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Oppheving av eiendomsgrense
	Inn-/utkjøring
	Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune


Oslo
 Dato: 04.02.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

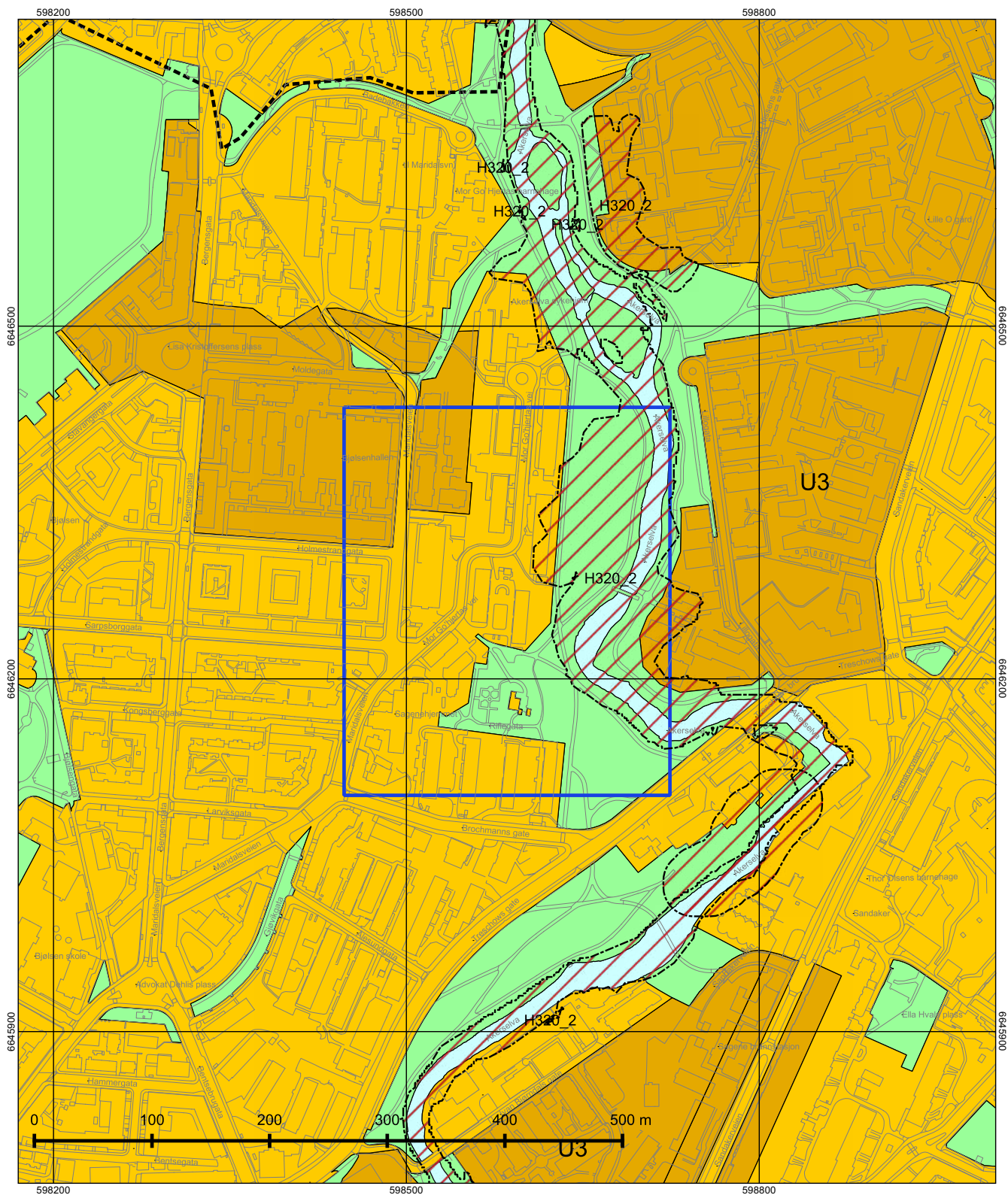


Naturmangfold

- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
 - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138093/ 86504994	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV
Adresse: MOR GO'HJERTAS VEI 19	Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/157	

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



Dato: 04.02.2025
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 138093/86504994
 Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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


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

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



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

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Mor Go'hjertas vei 19
0469 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Katrine Edvardsen

Telefon: 452 68 538
E-post: katrine.edvardsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre