

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Kamilla Jæger

Mobil 976 64 473

E-post kamilla.jeger@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 700 000,-

Fellesgjeld: Kr 207 000,-

Omkostn.: Kr 1 350,-

Total ink omk.: Kr 4 908 350,-

Felleskostn.: Kr 5 244,-

Selger: Jakob Ulmo

Aina Moum

Salgsobjekt: Andelsleilighet

Eierform: Andel

Byggeår: 1932

BRA-i/BRA Total 46/51 kvm

Tomtstr.: 1773.7 m²

Soverom: 1

Antall rom: 2

Gnr./bnr. Gnr. 229, bnr. 148

Andelsnr.: 58

Oppdragsnr.: 1002250024

VELKOMMEN INN

Velkommen til Sørligata 10B!

Leiligheten holder en gjennomgående god standard og en kombinasjon av originale detaljer og moderne design. Et unikt hjem med sjarm og varme, hvor det er enkelt å føle seg hjemme. Planløsningen er velutnyttet og godt tilpasset sosialt liv, med en romslig stue og separat kjøkken. Fra det hyggelige og stilrene kjøkkenet har du utgang til en herlig balkong med utsikt og mye sol! Videre har du et romslig soveorm med klesoppbeavring i stor skyvedørgarderobe og et lyst, innbydende bad ifm. entreen i en tidsnøytral utførelse.

Kvaliteter:

- Fin kombinasjon av original sjarm og moderne design
- Solrik balkong m/ utsikt mot Holmenkollen
- Kjøkken fra 2017
- Originale tregulv
- Peisovn
- Varmtvann inkludert
- Lave omkostninger uten dok.avg.
- Bod i kjeller på ca.5 kvm.

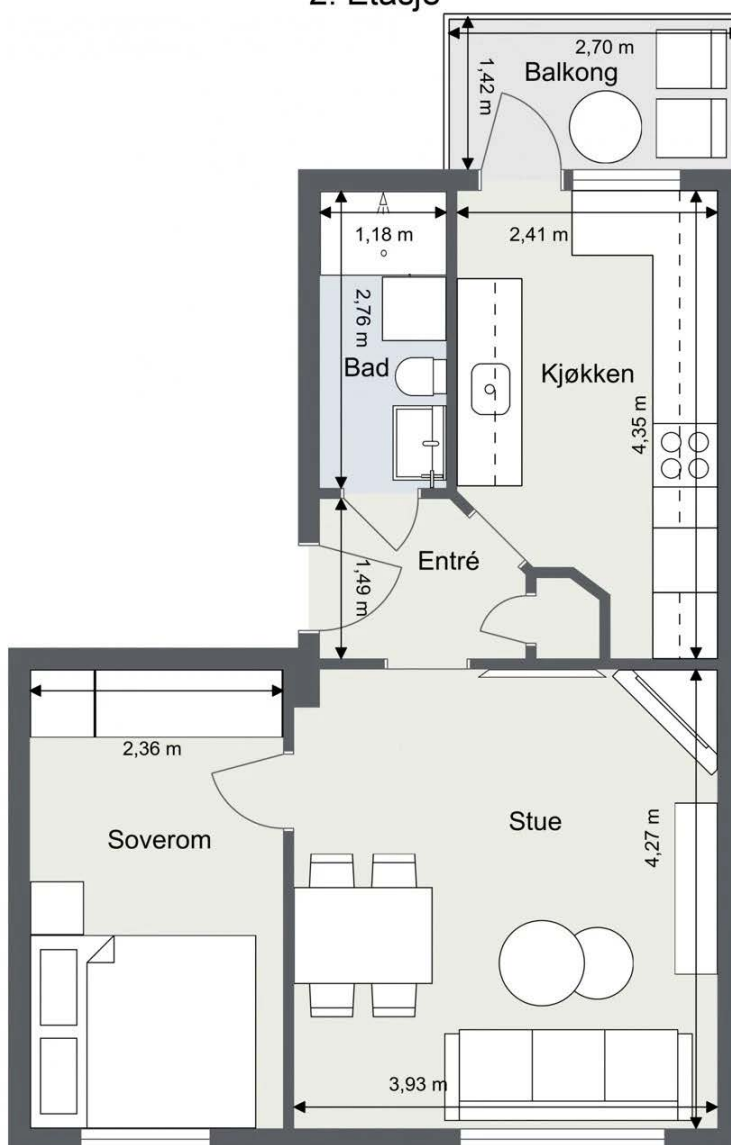


Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	24
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	69
Energiattest	74
Nabolagsprofil	94
Budskjema	108

PLANTEGNING

Sørligata 10b
2. Etasje

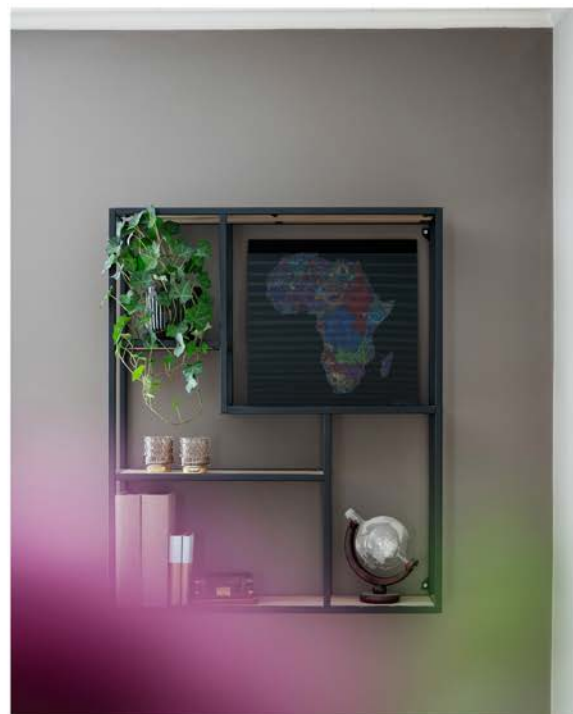


Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.

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









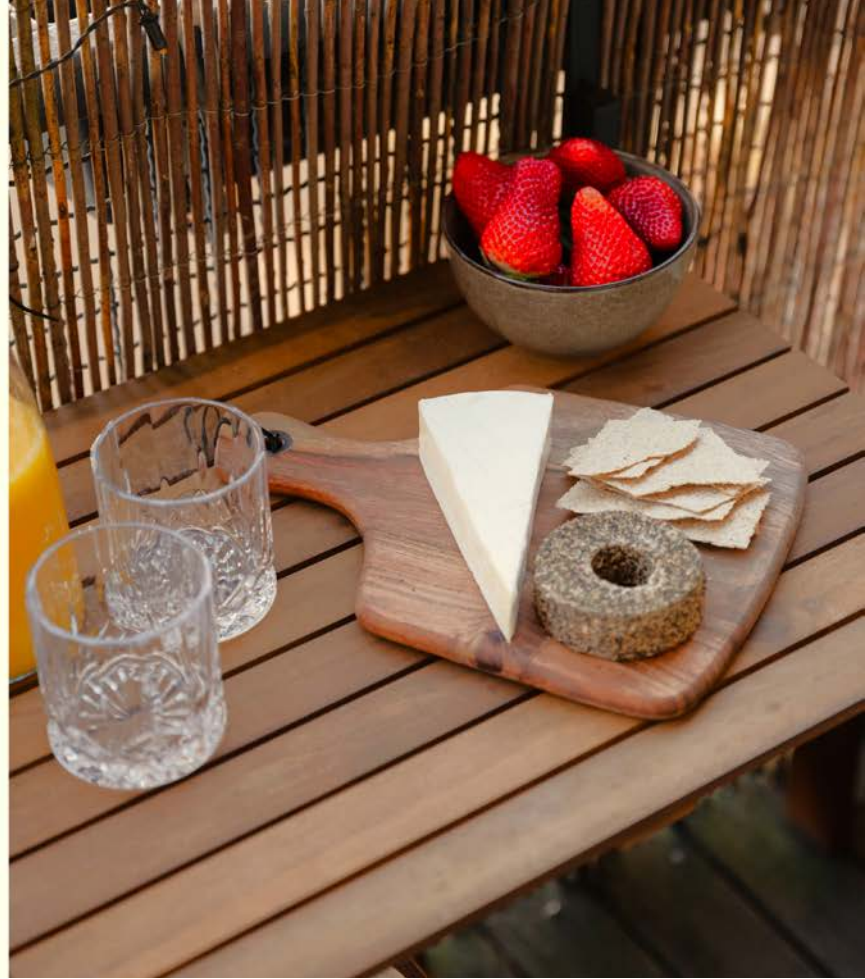


















INTERVJU MED SELGER

Når kjøpte dere eiendommen?

10. Mars 2020

Hva var avgjørende for valget deres?

Vi likte kjøkkenet og balkongen veldig godt, og romløsningen var slik vi ønsket det.

Hvorfor skal dere flytte?

Vi flytter til Trondheim for å komme nærmere familie.

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

Lange ettermiddager og kvelder i solen på balkongen med god stemning i bakgården!

Koselig med peis i stua på vinterstid. Nærhet til sentrum og alt du trenger.

Hvordan er naboene?

Veldig hyggelige. Nærmeste nabo er en rolig, eldre mann. På fem år har vi sett han én gang på balkongen. Styreleder virker driftig.

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

På sommerhalvåret er det ettermidags- og kveldssol på balkongen. Solen kommer ca. 1630 på sommeren, og går ned i horisonten sent på kvelden.

Hva har strømforbruket vært sommer og vinter?

Gjennomsnittlig strømregning i perioden 2022-2024 har vært kr 966 per måned.

Hva har dere likt best med området?

Sentral beliggenhet, kort vei til flere koselige kafeer. Rolig gate. Nærhet til botanisk hage.

Har dere noen favoritt-restauranter eller kafeer i området?

Kafe: Håndbakt. Restauranter: Maaltid og ZZ Pizza.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Koselig, lys, utsikt

ET HYGGELIG NABOLAG





I Sørligata bor du rolig og samtidig sentralt.

I nabolaget finner du flere grønne parker og populære spisesteder, som for eksempel vakre Botanisk hage, Tøyenparken og populære Maaltid.

På Tøyen torg finner du også T-bane med alle linjer.



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 46 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 51 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m²

2. etasje

BRA-i: 46 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

4 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles sykkelrom, vaskerom og wc-rom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1773.7 m²

Beliggenhet

Enerhaugen - Tøyens kanskje beste beliggenhet!

Leiligheten ligger meget sentralt og attraktivt til på populære Enerhaugen. Det er kort vei til alle servicefasiliteter og offentlig kommunikasjon. Tøyen T-bane (alle linjer) og bussholdeplass er like i nærheten og det er kort avstand til Oslo bussterminal og til Oslo S. Kun 50 meter fra leiligheten finner du nærmeste bysykkelstativ som gjør at du enkelt kan forflytte deg rundt i byen.

Området er meget spennende og i rask utvikling. Byggingen av Fjordbyen med Bjørvika og Sørenga er i full gang. Det har allerede skjedd store positive endringer i området, og utviklingen vil fortsette i årene fremover. Grønland og Teaterplassen er knyttet til Bjørvika gjennom to nye gangbroer og gir beboere i Gamle Oslo rask og enkel adkomst til yrende liv kafé- og restaurantliv i Barcode og sjølivet på Sørenga.

Det har også skjedd mye spennende på Tøyen de siste årene. "Tøyenløftet" har sørget for at gamle fasader har blitt pusset opp og mange nye, spennende spisesteder, barer og forretninger har funnet veien til Området. Tøyen torg bugner over av spennende matopplevelser hos bl.a Maaltid, Golden Chimp og Håndbakt. Skatten er en flott plass for å spille dart, quiz-kveld, konserter og club-nights. Papegøye (tidligere Neongrut) er en kombinert kaffe- og vinbar, hvor de har som visjon å tilby en sunn meny med fokus på veganske og plantebaserte produkter. Her tilbys i tillegg til speciality coffee og naturvin, sunne snacks som diverse sandwicher, fruktsalat, forskjellige juicer, smoothies, kaldgrøt, og bakst.

I nærområdet finner du også flere store matbutikker, hvorav den nærmeste ligger bare få skritt ned i gata. Grønland Basar (med Vinmonopolet, slakter, bokhandel, klesbutikker og restauranter), en rekke frukt- og grøntbutikker, ligger bare en liten spasertur fra leiligheten. De som ikke rekker å ta kaffekoppen hjemme, kan stoppe innom en av de mange kaffebarene i nærområdet. Kaffebrenneriet, Stockfleths og Skatten er alle populære steder med godt utvalg.

Du finner dessuten en rekke av hovedstadens særpregede grønne lunger i nærheten. Rett over veien ligger vakre Botanisk hage med en hyggelig kafé og naturhistorisk museum. En liten spasertur unna leiligheten finner du Tøyenparken der den stadig mer populære Øyafestivalen arrangeres. Parken egner seg godt både for hygge og trening med store gressletter, stier og bakker. Videre er Ola Narr et sted med fine løpemuligheter. På kollen har man utsikt utover hele Oslo og bratte bakker som brukes til skihopp og aking vinterstid. Det finnes i tillegg flotte turmuligheter både langs Akerselva, Alnaelva og i Ekebergskrenten. Eller hva med å legge søndagsturen til hyggelige Kampen Økologiske Barnebondegård?

I Sørligata 10B har du med andre ord nærhet til "alt" som trengs, og sentrum er selvfølgelig bare minutter unna til fots eller sykkel.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Langleiken barnehage (1-5 år) 0.1 km

Enerhaugen barnehage (1-5 år) 0.1 km

Min Árbi, 2 min gåavstand

Skoler:

Tøyen skole (1-7 kl.) 0.2 km

Vahl skole (1-7 kl.) 0.4 km

Lakkegata skole (1-7 kl.) 0.8 km

Sofienberg skole (8-10 kl.) 1.1 km

Jordal skole (8-10 kl.) 1.2 km

Hersleb videregående skole, 10 min gåavstand

Elvebakken videregående skole 1.4 km

Skolekrets

Sørligata 10B sogner til Tøyen skole. Elever går videre til Jordal skole.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste holdeplass for:

Buss fra Tøyenkirken (Linje 5N, 60) 0.2 km

T-bane (Linje 1, 2, 3, 4, 5) 0.5 km

Trikk fra Heimdalsgata (Linje 17) 0.9 km

Tog fra Tøyen stasjon (Linje RE30, R31) 1.2 km

1.3 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 pusset og malt. Etasjeskillere av antatt trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

Saltakonstruksjon i tre teknet med antatt papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag.

Lavblokken trenger utvendig oppgradering av fasaden.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja.

Beskrivelse: Det er en sprekk i en av flisene under toalettet på badet.

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

Ja.

Beskrivelse: Noe skjevhet i stuegulv, jf. tilstandsrapport. Ikke opplevd problemer med dette.

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

Ja.

Beskrivelse: Oppdaget skjeggkre/sølvkre på badet i 2021. Vi fjernet disse med middel samme år, og har ikke hatt nye kre i ettertid.

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

Ja.

Beskrivelse: Det planlegges et fasadeprosjekt i borettslaget, hvor vinduer, ytterdører og balkonger skal byttes ut/forbedres. Bygningen skal også males. Prosjektet er i planleggingsfasen (prosjektet er sendt på anbud), så det er ikke avklart om, og i så fall hvordan, dette vil påvirke felleskostnadene.

Tilleggs kommentar:

Det er en sprekk i gulvbelegget i jakkerommet.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder:

Entré, bad/wc, åpent kjøkken med utgang balkong, stue og soverom. S-rom utgjør kott.

I tillegg disp. leiligheten en kjellerbod på ca. 5 m2.

Felles sykkelrom, vaskerom og wc-rom.

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: Balkong.

Oppsummering

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

Høyde på rekkverk er målt til ca 99 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 m over terreng. Rekkverkshøyden ansees som tilfredstillende i henhold til dagens forskriftskrav.

Balkongen er ikke tekket utover at det er montert ett metall blikk beslag under oppforet tregulv som antatt er vannbestandig. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av beslaget under oppforet tregulv og et snødekket gulv. TG-2 er satt med tanke på at behandlet stålkonstruksjon og rekkverk har behov for oppgradering/rehabilitering, arbeidene bør gjennomføres i regi av borettslaget da forholdet gjelder balkonger generelt i borettslaget.

Anbefalte tiltak

Oppgraderinger/rehabilitering av balkong bør påregnes i nær fremtid.

- Vinduer og dører.

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1988 og 1989 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

I tillegg er enkelte vindusrammer og balkongdør utvendig preget av aldring og noe oppsprekking i trevirke, funksjonsfeil ved at dør mot fellesareal er vanskelig å lukke uten å benytte sikkerhetslås. Det ble i tillegg registrert noe trekk mellom dørblad og dørramme i overkant av balkongdør.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer fra 1988 og 1989 bør påregnes i nær fremtid.

Det anbefales utskiftning av dør mot fellesareal til ny brannklassifisert dør.

- Etasjeskille og gulv på grunn.

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Stue, målt ca 1,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

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

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

- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen.

Oppsummering

Pipemur kan besiktiges fra to sider i stue og delvis en side i kjøkken. Pipemur er delvis tildekket av kjøkkeninnredning i full høyde i kjøkken, tilstøtende til ildsted og kan derfor ikke besiktiges i full bredde. Det stilles krav til at pipemur er mulig å besiktige fra to sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, i henhold til

brannforskrifter.

Det ble ikke registrert avvik ved besiktigelse av tilgjengelig pipemur.

Det er montert ildfast glassplate i front av peisovn mot brennbart materiale på gulv.

TG-2 er satt med tanke på at ildfast plate mot brennbart materiale på gulv ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpning til peisovn på en side av døren, forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

- Vannledninger.

Oppsummering

Hovedstoppekraner til leiligheten er montert bak nedspylingsdeksel til veggklosett i bad, dekselet er ikke demontert på befaringssdag og stoppekraner er derfor ikke funksjonstestet.

TG-2 er satt med tanke på vanskelig tilgjengelighet til hovedstoppekraner montert bak nedspylingsdeksel til veggklosett i bad og at stoppekraner derfor ikke ble funksjonstestet.

Nedspylingsdeksel er merket med «stoppekran» for angitt plassering bak deksel.

- Elektrisk.

Oppsummering

Elektrisk oppvarming i leiligheten.

Varmekabler i bad.

Downlight belysning i bad.

Sikringsskapet er plassert i entre/gang med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. 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.

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

Anbefalte tiltak

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

- Våtrom.

Oppsummering av overflater

Fall /høydeforskjell til hovedsluk utenfor dusjsone er i tilnærmet vater.

Fall mot gulvsluk i dusjsone tilfredsstiller ikke krav til 1:50 fall, da vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 2,0 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i dusjsone ikke tilfredsstiller krav til 1:50 fall, bompuss under enkelte gulvfliser rundt gulvsluk utenfor dusjsone, sprekk/riss i en veggflis samt en manglende veggflis i nedkant av veggklosett, lokalt manglende fugemasse mellom veggfliser under og på siden av veggklosett, to mindre slagskader i gulvfliser og svertesoppdannelser i silikonfuge i nedre del av to veggjørner i dusjsone.

Overnevnte forhold i forbindelse med veggklosett har antatt oppstått ved tidligere bevegelsesmulighet mellom veggklosett og vegg, at veggklosett ikke har vært tilstrekkelig fastmontert til veggbøyle i vegg. Forholdet virket utbedret på befaringdag.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Rustfritt hovedsluk med klemring for foliemembran, samt plast hjelpesluk i dusjsone fra 2004/05. Klemring til gulvsluket og tettesjikt/membran i slukbrønnen til hovedsluk var ikke synlig for kontroll på grunn av overdekning.

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, samt funksjonsfeil ved at vannlåsen i hovedsluket var vanskelig/ikke mulig å få opp av gulvsluket på grunn av overliggende avløpsrør ført ut i slukbrønnen, forholdet vanskeliggjør rengjøring av vannlås/gulvsluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med skifte av tettesjikt/membran må påregnes på noe sikt i henhold til levetidsbetraktning.

Det anbefales å utbedre forholdet ved at gulvsluk/vannlås er vanskelig å rengjøre.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning, samt defekt styrehjul i nedkant av en dusjvegg.

Forøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt ivaretatt.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å skifte defekt styrehjul i nedkant av en dusjvegg.

- Øvrig: Gulv.

Oppsummering

Stedvis større glipper mellom trebord fra opprinnelsen i stue.

Nyere tregulv montert i soverom er ikke montert innenfor skyvedører.

TG-2 er satt med tanke på stedvis knirk og svikt i tregulv i stue og soverom samt at gulvsjikt/trebord i kott er vesentlig defekt med lokale bruddskader i tregulv/trevirke under overliggende defekt opprevet beleg.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre gulv i kott.

- Øvrig: Innerdører.

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør til soverom er treg å åpne/lukke og har behov for bedre tilpasning til dørramme.

Anbefalte tiltak

Utbedre overnevnte forhold.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser, samt beboerparkering i området - Sone

C.

Priser beboerparkering:

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

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

81006605

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming i leiligheten, i tillegg til peisovn i stue.

Varmekabler i bad, fra 2004/05.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 700 000

Formuesverdi primær

Kr 1 089 036

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 356 143

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Oppvarming 200,-

Felleskostnader 3.334,-

Trappevask 120,-

Homenet 219,-

Kapitalkost. lån 1 OBOS04 1.371,-

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 244

Andel Fellesgjeld

Kr 207 000

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.03.2025

Kommentar fellesgjeld

Lån 1)

Lånummer: OBOS04-98207794244

Restsaldo: 125.564,-

Kapitalkostnader: 1.370,-

Lån 2)

Lånummer: OBOS07-98208052462

Restsaldo: 81.308,-

Kapitalkostnader: 492,-

Andel fellesformue

Kr 38 576

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Jbs Borettslaget

Organisasjonsnummer

952436783

Andelsnummer

58

Om borettslaget

Borettslaget består av 97 andelsleiligheter.

Boligselskapet har hjemmeside jbsborettslag.no

Det planlegges et fasadeprosjekt i borettslaget, hvor vinduer, ytterdører og balkonger skal byttes ut/forbedres. Bygningen skal også males. Prosjektet er i planleggingsfasen (prosjektet er sendt på anbud), så det er ikke avklart om, og i så fall hvordan, dette vil påvirke felleskostnadene.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lån 1)

Lånenummer: OBOS04-98207794244

Type: A

Restsaldo: 8.959.545,-

Restløpetid: 10 år 1 md.

Term pr. år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,75%

Lån 2)

Lånenummer: OBOS07-98208052462

Type: A

Restsaldo: 7.749.068,-

Restløpetid: 27 år 6 md.

Term pr. år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,75%

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

felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.

- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja. Det er IN-ordning kun på det ene lånet, OBOS04. Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse (evt. tilgodebeløp ved rentenedgang), selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er viktig at megler kontakter forretningsfører før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt slik restanse (evt. til godebeløp). Selger bør gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse blir etterfakturert.

Forkjøpsrett

Nei.

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 slagsoppgaven.

Dyrehold

9. Husdyrhold

Det er anledning til å holde husdyr i borettslaget. Følgende begrensninger gjelder:

9.1 Husdyret må ikke være til sjenanse for andre andelshavere.

9.2 Lufting av husdyr i bakgården er ikke tillatt.

9.3 Husdyrets eier/andelshaver er erstatningsøiktig for skader forårsaket av husdyret.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 229, bruksnummer 148 i Oslo kommune. Andelsnr. 58 i Jbs Borettslaget med orgnr. 952436783

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/229/148:

11.05.1918 - Dokumentnr: 912608 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

07.05.1932 - Dokumentnr: 991086 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om forstøtningsmur

Med flere bestemmelser

31.05.1932 - Dokumentnr: 991087 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

14.03.1933 - Dokumentnr: 942773 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

10.06.1936 - Dokumentnr: 403880 - Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

11.05.1918 - Dokumentnr: 900284 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA TØYENGT 23 - UTGÅTT

02.06.1932 - Dokumentnr: 900699 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:229 Bnr:66

27.02.1991 - Dokumentnr: 10515 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:64 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:64 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:64 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:64 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:64 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:64 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:64 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:64 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:64 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:64 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:64 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:64 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:64 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:64 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:64 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:64 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:64 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:64 Snr:18
Rett til anlegge og vedlikeholde tekn. anl. samt rett til
atkomst og bruk. Kan bare slettes av Oslo kommune.
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende foreligger:

Tillatelse til enkle tiltak - Sørlogata 10A. Tiltaksart: vedlikehold og utbedringer
(baderomsrehabilitering i brl), datert 11.10.2004.

Ferdigattest - Sørlogata 10. Arbeidets art: Oppføring av nye balkonger, datert
21.07.1989.

Ekspedisjons-Dokument - Sørligata 10. Oppføring av Våningshus, datert 26.02.1931.

Bygningstegninger:

Dagens bruk er i henhold til godkjente tegninger utført av Larsen Entreprenør AS i forbindelse med baderomsrehabiliteringen i borettslaget, tegningene er ikke datert. Det anføres i Saksinnsyn hos kommunen at saken er mottatt 21.09.2004.

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.

Fra husordensreglene:

10. Fremleie

Følgende regler gjelder:

10.1 Andelshaver må søke styret skriftlig. I søknaden skal andelshaver angi navnet på fremleietaker.

10.2 Fremleie kan godkjennes for inntil 2 år.

10.3 Fremleietaker og andelshaver er samlet ansvarlig for alle skader/ulemper som påføres borettslaget av fremleietaker i fremleieperioden. Det forventes at fremleietaker overholder andelshavers plikter innenfor fellesskapet.

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

4 700 000 (Prisantydning)

207 000 (Andel av fellesgjeld)

4 907 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

4 908 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 916 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 919 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget inkl. ev. andel fellesgjeld. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15390,-, oppgjørshonorar kr 6900,-

og visninger kr 2800, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 9875,-. 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

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

14.03.2025

Vedlegg

Sørligata 10B 0577 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1932

BRA: 46 m²

BRA (ny arealstandard): 51 m²

BRA-i (ny arealstandard): 46 m²

Samlet vurdering

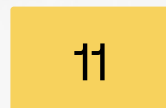
TG-0



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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/26694>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting:

Balkong

Oppsummering

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

Høyde på rekkverk er målt til ca 99 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 m over terreng. Rekkverkshøyden ansees som tilfredstillende i henhold til dagens forskriftskrav.

Balkongen er ikke teknet utover at det er montert ett metall blikk beslag under oppforet tregulv som antatt er vannbestandig. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av beslaget under oppforet tregulv og et snødekket gulv.

TG-2 er satt med tanke på at behandlet stålkonstruksjon og rekkverk har behov for oppgradering/rehabilitering, arbeidene bør gjennomføres i regi av borettslaget da forholdet gjelder balkonger generelt i borettslaget.

Anbefalte tiltak

Oppgraderinger/rehabilitering av balkong bør påregnes i nær fremtid.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1988 og 1989 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

I tillegg er enkelte vindusrammer og balkongdør utvendig preget av aldring og noe oppsprekking i trevirke, funksjonsfeil ved at dør mot fellesareal er vanskelig å lukke uten å benytte sikkerhetslås.

Det ble i tillegg registrert noe trekk mellom dørblad og dørramme i overkant av balkongdør.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer fra 1988 og 1989 bør påregnes i nær fremtid.

Det anbefales utskiftning av dør mot fellesareal til ny brannklassifisert dør.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Stue, målt ca 1,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

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

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

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Pipemur kan besiktiges fra to sider i stue og delvis en side i kjøkken. Pipemur er delvis tildekket av kjøkkeninnredning i full høyde i kjøkken, tilstøtende til ildsted og kan derfor ikke besiktiges i full bredde. Det stilles krav til at pipemur er mulig å besiktige fra to sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, i henhold til brannforskrifter.

Det ble ikke registrert avvik ved besiktigelse av tilgjengelig pipemur.

Det er montert ildfast glassplate i front av peisovn mot brennbar materiale på gulv.

TG-2 er satt med tanke på at ildfast plate mot brennbar materiale på gulv ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpning til peisovn på en side av døren, forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Vannledninger

Oppsummering

Hovedstoppekraner til leiligheten er montert bak nedspylingsdeksel til veggklosett i bad, dekselet er ikke demontert på befaringssdag og stoppekraner er derfor ikke funksjonstestet.

TG-2 er satt med tanke på vanskelig tilgjengelighet til hovedstoppekraner montert bak nedspylingsdeksel til veggklosett i bad og at stoppekraner derfor ikke ble funksjonstestet.

Nedspylingsdeksel er merket med «stoppekran» for angitt plassering bak deksel.

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk oppvarming i leiligheten.

Varmekabler i bad.

Downlight belysning i bad.

Sikringsskapet er plassert i entre/gang med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.

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

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

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

Anbefalte tiltak

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

Oppsummering av overflater

Fall /høydeforskjell til hovedsluk utenfor dusjsone er tilnærmet vater.

Fall mot gulvsluk i dusjsone tilfredsstiller ikke krav til 1:50 fall, da vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 2,0 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i dusjsone ikke tilfredsstiller krav til 1:50 fall, bompuss under enkelte gulvfliser rundt gulvsluk utenfor dusjsone, sprek/riss i en veggflis samt en manglende veggflis i nedkant av veggklosett, lokalt manglende fugemasse mellom veggfliser under og på siden av veggklosett, to mindre slagskader i gulvfliser og svertesoppdannelser i silikonfuge i nedre del av to veggjørner i dusjsone.

Overnevnte forhold i forbindelse med veggklosett har antatt oppstått ved tidligere bevegelsesmulighet mellom veggklosett og vegg, at veggklosett ikke har vært tilstrekkelig fastmontert til veggboyle i vegg. Forholdet virket utbedret på befaringssdag.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Rustfritt hovedsluk med klemring for foliemembran, samt plast hjelpesluk i dusjsone fra 2004/05.

Klemring til gulvsluket og tettesjikt/membran i slukbrønnen til hovedsluk var ikke synlig for kontroll på grunn av overdekning.

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, samt funksjonsfeil ved at vannlåsen i hovedsluket var vanskelig/ikke mulig å få opp av gulvsluket på grunn av overliggende avløpsrør ført ut i slukbrønnen, forholdet vanskeliggjør rengjøring av vannlås/gulvsluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med skifte av tettesjikt/membran må påregnes på noe sikt i henhold til levetidsbetraktning.

Det anbefales å utbedre forholdet ved at gulvsluk/vannlås er vanskelig å rengjøre.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning, samt defekt styrehjul i nedkant av en dusjvegg.

Forøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt ivaretatt.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å skifte defekt styrehjul i nedkant av en dusjvegg.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

Stedvis større glipper mellom trebord fra opprinnelsen i stue.

Nyere tregulv montert i soverom er ikke montert innenfor skyvedører.

TG-2 er satt med tanke på stedvis knirk og svikt i tregulv i stue og soverom samt at gulvsjikt/trebord i kott er vesentlig defekt med lokale bruddskader i tregulv/trevirke under overliggende defekt opprevet beleg.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre gulv i kott.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør til soverom er treg å åpne/lukke og har behov for bedre tilpasning til dørramme.

Anbefalte tiltak

Utbedre overnevnte forhold.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.1.2025

Rapportdato
26.1.2025

Hjemmelshavere

Navn: Aina Moum og Jakob Ulmo

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Pål Rønning
Firma: Rønning Eiendomstaksering AS
Adresse: Heggelibakken 4, 0375 OSLO

Telefon: 99511869
Epost: paal@taksthuset.no



Egne premisser:

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

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

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Sørligata 10B, 0577 Oslo

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	229	Bruksnr:	148	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	58	Leilighetsnr:		
Byggeår:	1932					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Lavblokk i 5 etasjer beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via trappeoppgang fra Sørligata.

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 pusset og malt. Etasjeskillere av antatt trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

Saltakkonstruksjon i tre tekket med antatt papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Lavblokken trenger utvendig oppgradering av fasaden.

5. Arealinformasjon

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

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

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

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	46	45	1	Entre, bad/wc, åpent kjøkken med utgang balkong, stue og soverom.	Kott.
Totalt m²	46	45	1		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	46	46	0	0	4
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	51	46	5	0	4

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod (merket 58) på ca 4,9 m2.

Felles sykkelrom, vaskerom og wc-rom.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, plattning: Balkong

Type	Balkong
Nordvestvendt, overbygget balkong på ca 3,9 m2. Balkongen er oppført i behandlet stålkonstruksjon med galvaniserte profil plater i undergulv samt overliggende oppforet tregulv. Balkongen har antatt naturlig avrenning fra gulv. Behandlet/malt rekkverk i stålkonstruksjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er oppført i ca 1989.	
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 byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattning	TG-2
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Høyde på rekkverk er målt til ca 99 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 m over terreng. Rekkverkshøyden ansees som tilfredstillende i henhold til dagens forskriftskrav. Balkongen er ikke tekket utover at det er montert ett metall blikk beslag under oppforet tregulv som antatt er vannbestandig. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av beslaget under oppforet tregulv og et snødekket gulv. TG-2 er satt med tanke på at behandlet stålkonstruksjon og rekkverk har behov for oppgradering/rehabilitering, arbeidene bør gjennomføres i regi av borettslaget da forholdet gjelder balkonger generelt i borettslaget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppgraderinger/rehabilitering av balkong bør påregnes i nær fremtid.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglass vinduer fra 1988 og 1989.	
2-lags isolerglass vindu fra 1989 i balkongdør.	
Luftespalte er monteret i alle vindusrammer. Lukkefunksjon til luftespalte i kjøkken er dels defekt.	
Eldre dør mot fellesareal er ikke brannklassifisert. Døren har sikkerhetslås.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdør er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
<p>TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1988 og 1989 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.</p> <p>I tillegg er enkelte vindusrammer og balkongdør utvendig preget av aldring og noe oppsprekking i trevirke, funksjonsfeil ved at dør mot fellesareal er vanskelig å lukke uten å benytte sikkerhetslås. Det ble i tillegg registrert noe trekk mellom dørbord og dørromme i overkant av balkongdør.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Utskiftning av vinduer fra 1988 og 1989 bør påregnes i nær fremtid.</p> <p>Det anbefales utskiftning av dør mot fellesareal til ny brannklassifisert dør.</p>	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere er av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
<p>Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Stue, målt ca 1,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.</p> <p>TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i stue.</p> <p>Det ble ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i lavblokken eller som har behov for umiddelbare tiltak.</p>	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Pipeløp er innvendig rehabilitert i regi av borettslaget i 2013 i henhold til tidligere prospekt. Det foreligger ikke opplysninger i saksinnsyn hos kommunen at pipeløp er innvendig rehabilitert i regi av borettslaget i 2013 eller i senere tid.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Peisovn i stue, montert i senere tid ukjent år. Eier opplyser om god funksjonsevne. Det er montert ildfast glassplate i front av peisovn mot brennbart materiale på gulv.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2
<p>Pipemur kan besiktiges fra to sider i stue og delvis en side i kjøkken. Pipemur er delvis tildekket av kjøkkeninnredning i full høyde i kjøkken, tilstøtende til ildsted og kan derfor ikke besiktiges i full bredde.</p> <p>Det stilles krav til at pipemur er mulig å besiktige fra to sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, i henhold til brannforskrifter.</p> <p>Det ble ikke registrert avvik ved besiktigelse av tilgjengelig pipemur.</p> <p>Det er montert ildfast glassplate i front av peisovn mot brennbart materiale på gulv.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at ildfast plate mot brennbart materiale på gulv ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpning til peisovn på en side av døren, forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold. På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.	

6.5 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

Lyse, glatte, folierte fronter fra IKEA med laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum samt ettgrep messingforgylt kjøkkenbatteri. Sprutplate er montert på vegg bak oppvaskkum og platetopp. Integrert komfyr med induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøøl/frys. Aquastop er montert på vanninntak til oppvaskmaskin. Waterguard er montert i benk. Komfyrvakt er ikke montert.

Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2017.

Dørfront til fryseskap har behov for justering da døren kommer i kontakt med skapstamme ved åpne/lukke funksjon.

Forøvrig fremstår innredningen som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: <https://www.dsb.no>

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Ventilator med kullfilter over komfyr.

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren, men ventilatoren lager mye lyd ved benyttelse.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Dagens bruk er i henhold til godkjente tegninger utført av Larsen Entreprenør AS i forbindelse med baderomsrehabiliteringen i borettslaget, tegningene er ikke datert. Det anføres i Saksinnsyn hos kommunen at saken er mottatt 21.09.2004.

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

Ekspedisjons-Dokument - Sørligata 10. Oppføring av Våningshus, datert 26.02.1931.
Ferdigattest - Sørligata 10. Arbeidets art: Oppføring av nye balkonger, datert 21.07.1989.
Tillatelse til enkle tiltak - Sørligata 10A. Tiltaksart: vedlikehold og utbedringer (baderomsrehabilitering i brl), datert 11.10.2004.

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

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Brannslukkingsapparat fra januar 2019.
En røykvarslere i leiligheten fra ukjent år.

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

Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Plastrør er benyttet som synlige avløpsrør i leiligheten. Antatt felles støpejerns avløpsopplegg.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Felles avløpsopplegg fra antatt ca 2004. Innvendige synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 2004/05 i bad og fra 2017 i kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i gården, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Det er montert synlige krom kobberør på vegg i bad til de forskjellige tappesteder, bortsett fra til veggklosett. Forøvrig er plastrør benyttet som skjult rørføring i leiligheten.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Felles varmtvannsbereidere i kjeller, 4 x 285 liter fra 2004. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra 2004. Innvendige vannrør i leiligheten er hovedsakelig fra ca 2004/05.	
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?	Ikke kontrollert
---------------------------------------	------------------

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Hovedstoppekraner til leiligheten er montert bak nedspylingsdeksel til veggklosett i bad, dekselet er ikke demontert på befaringsdag og stoppekraner er derfor ikke funksjonstestet.

TG-2 er satt med tanke på vanskelig tilgjengelighet til hovedstoppekraner montert bak nedspylingsdeksel til veggklosett i bad og at stoppekraner derfor ikke ble funksjonstestet. Nedspylingsdeksel er merket med «stoppekran» for angitt plassering bak deksel.

6.9 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 entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.

Type anlegg	Delvis skjult
-------------	---------------

Elektrisk oppvarming i leiligheten.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Kurs 4 og 5 i sikringsskapet til bad og kjøkken er antatt montert nye i forbindelse med baderomsrehabiliteringen i 2004/05.
Varmekabler i bad fra 2004/05.
Halogen downlight belysning i bad fra 2004/05.
Deler av elektrisk anlegg i kjøkken er antatt montert nytt i 2017.

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 tilstrekkelig 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

Elektrisk oppvarming i leiligheten.
Varmekabler i bad.
Downlight belysning i bad.

Sikringsskapet er plassert i entre/gang med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.

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 øltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Mekanisk avtrekkssystem er montert i lavblokken/leiligheten i senere tid, ukjent år.
Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i bad og kjøkken. Tilluftsventil er montert i vegg i entre tilkoblet et Villavent ventilasjonssystem med styringspanel for tillufts nivå og temperaturregulering på vegg i entre.
Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.
Det er montert luftespalter i alle vindusrammer.

Avtrekksventil i himling i bad er ikke festet tilfredstillende til avtrekkskanal/himlingsplater, det anbefales og utbedre forholdet.

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble rehabilitert i 2004/05 med bl.a nytt rustfritt hovedsluk med klemring for foliemembran, samt plast hjelpesluk i dusjsone.	
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?	Nei
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?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Fall /høydeforskjell til hovedsluk utenfor dusjsone er i tilnærmet vater.
Fall mot gulvsluk i dusjsone tilfredsstiller ikke krav til 1:50 fall, da vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 2,0 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i dusjsone ikke tilfredsstiller krav til 1:50 fall, bumpuss under enkelte gulvfliser rundt gulvsluk utenfor dusjsone, sprekke/riss i en veggflis samt en manglende veggflis i nedkant av veggklosett, lokalt manglende fugemasse mellom veggfliser under og på siden av veggklosett, to mindre slagskader i gulvfliser og svertesoppdannelser i silikonfuge i nedre del av to vegg hjørner i dusjsone.

Overnevnte forhold i forbindelse med veggklosett har antatt oppstått ved tidligere bevegelsesmulighet mellom veggklosett og vegg, at veggklosett ikke har vært tilstrekkelig fastmontert til veggboyle i vegg. Forholdet virket utbedret på befaringdag.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
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**

Rustfritt hovedsluk med klemring for foliemembran, samt plast hjelpesluk i dusjsone fra 2004/05. Klemring til gulvsluket og tettesjikt/membran i slukbrønnen til hovedsluk var ikke synlig for kontroll på grunn av overdekning.

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, samt funksjonsfeil ved at vannlåsen i hovedsluket var vanskelig/ikke mulig å få opp av gulvsluket på grunn av overliggende avløpsrør ført ut i slukbrønnen, forholdet vanskeliggjør rengjøring av vannlås/gulvsluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med skifte av tettesjikt/membran må påregnes på noe sikt i henhold til levetidsbetraktning.
Det anbefales å utbedre forholdet ved at gulvsluk/vannlås er vanskelig å rengjøre.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Speilskap med overliggende lyslist over servant. Veggklosett. Dusjnise med skyvedører i front og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sistene til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning, samt defekt styrehjul i nedkant av en dusjvegg.

Forørig fremstår sanitærutstyr som normalt godt ivaretatt.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å skifte defekt styrehjul i nedkant av en dusjvegg.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom avtrekksventil.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger mot dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet/murkonstruksjon.
Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Ja

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på rehabiliteringen av badet i 2004/05.

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, laminatgulv i entre og kjøkken, lakkert tregulv i stue, lakkert tregulv og malt tregulv i soverom, belegg i kott.

Laminatgulv i entre og kjøkken er montert nytt i 2017.
Lakkert tregulv i stue og soverom er slipt og lakkert i 2020.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Stedvis større glipper mellom trebord fra opprinnelsen i stue.
Nyere tregulv montert i soverom er ikke montert innenfor skyvedører.

TG-2 er satt med tanke på stedvis knirk og svikt i tregulv i stue og soverom samt at gulvsjikt/trebord i kott er vesentlig defekt med lokale bruddskader i tregulv/trevirke under overliggende defekt opprevet belegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre gulv i kott.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig malt mur.

Oppsummering av øvrig

TG-1

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

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Himlingsplater i kassetter i bad, malt panel i stue og soverom, malte plater i kott, forøvrig antatt malt rabitzpuss.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,46 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

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

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lys, lakkert, profilert dør til soverom, dørbblad fra 2024 er montert i dørramme fra opprinnelsen. Forøvrig malte, profilerte tredører fra byggeår til bad og kott. 3 borede hull i nedkant av begge dører for tilluft.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør til soverom er treg å åpne/lukke og har behov for bedre tilpasning til dørramme.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedre overnevnte forhold.

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner, montert ny i ca 2023.
Skyvedørgarderobe montert mot en vegg i soverom.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

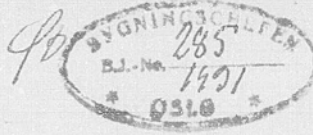
Ikke relevant

6.23 Varmtvannsbereeder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

innlevert
Tegnninger



Ekspedisjons-Dokument

angående vanningskåser med garasje og reparasjonsversted
på matr.-nr. 10 Sörligaten

Innlevert 25 febr. 1931

Attestert

Duplikat undt kerandchefen

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende sevituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den

26^{de} febr. 1931

Abdekan Mæzer
e.-kem.

Oppm. chefen jr. nr. 190
datt: 27. FEB. 1931

Reg. chefen jr. nr. 297
datt: 27. FEB. 1931

190/31

Oversendes hr. reguleringschefen.

På nr. 23 Töienngaten, hvorfra nr. 10 Sörligaten er utgått, er tinglest følgende:

Erklæring

Undertegnede eier av tomtene matr.nr. 23 Trondhjemsvæien og 23
der
Töienngaten støter til Jens Bjelkes gate fra Töienngaten til Schübelers gate og til sistnevnte gate herfra til Havegaten, erklærer herved, at formannskapets beslutning om disse strek-ningers overtagelse til vedlikehold av byens veivæsen ikke skal være til hinder for, at bygningslovens § 14 kommer til anvendelse på fortåget ved fremtidig bebyggelse av eiendommen.

Bye Falkanger m.m.

Arbeid ikke GAB

Korffigata 10

Matr. nr.

86/4852

Byggherre

Mr. Jens Bjelkes gt.
Hanne Grimstvedt
Jens Bjelkes gt. 43
1878 OSLO 5

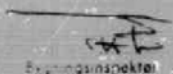
Ansvarshavende

Ing. Arne Amundsen
c/o Selmer-Furuholmen Oslo A/S
P.b. 9006 - Vaterland
0134 OSLO 1

THE tfn
21. juli 1989

Denne attesten er utstedt ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

For bygningssjefen



Bygningssjefen

Tor H. Eikeland

Denne attesten omhandler de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg
soms varmeanlegg, gass og elektrisitet.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 15-01-2014**
Fra:
Saksbehandler: Ramadan Sulejman **Saksnr: 200410165 – 17**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE

Sørligata 10

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Leder møtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
X	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250024	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Aina Moum	Jakob Ulmo
Gateadresse	
Sørligata 10B	
Poststed	Postnr
OSLO	0577
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	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	7
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: 1002250024

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

Det er en sprekk i en av flisene under toalettet på badet.

Initialer selger: AM, JU

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 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

Det planlegges et fasadeprosjekt i borettslaget, hvor vinduer, ytterdører og balkonger skal byttes ut/forbedres. Bygningen skal også males. Prosjektet er i planleggingsfasen (prosjektet er sendt på anbud), så det er ikke avklart om, og i så fall hvordan, dette vil påvirke felleskostnadene.

- 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

Det er en sprekke i gulvbelegget i jakkerommet.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

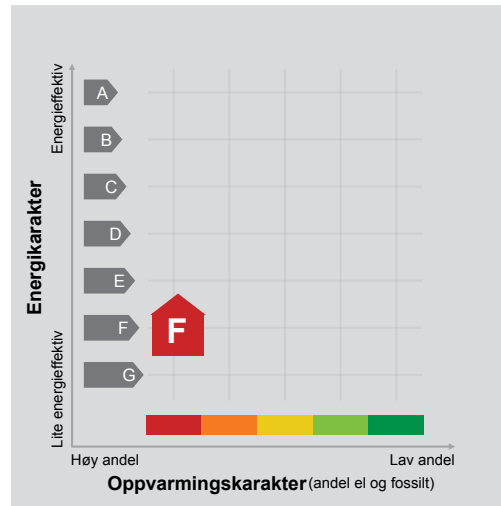
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aina Moum	28e4e51b2c7b85ece30577 946d4836a326a38950	26.01.2025 19:03:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jakob Ulmo	5572845e68d31fab938c741 e1f8dc75ee2dfa3b9	26.01.2025 19:02:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002250024

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

Adresse	Sørligata 10B
Postnummer	0577
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	148
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80581920
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-90884
Dato	12.03.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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.

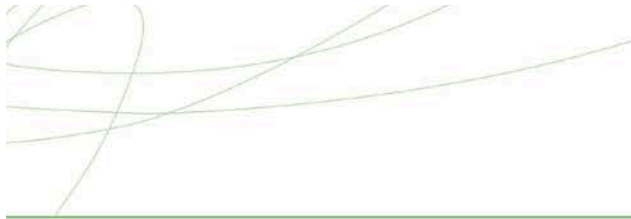
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, 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. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1920

Bygningsmateriale:

BRA: 53

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

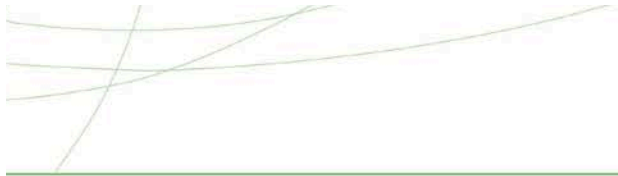
Teknisk installasjon

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**.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Sørligata 10B	80581920	H0202	0	0	58

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-ld (NVE-ld)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1920

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	29 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m ²
Oppvarmet BRA	53 m ²
Totalt BRA	53 m ²
Oppvarmet luftvolum	138 m ³
U-verdi for yttervegger	1,10 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	228,8 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,59 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,83
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	6.3.2020

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.014
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	162,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,7 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	231,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	14 273 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	269,30 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	12 228 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	269,30 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	14 273 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	14 273 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	14 273 kWh/år

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

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET JBS

(Gjelder fra 11.6.96)
Endret 16. april 2013

1. Innledning

Andelshavere har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser. Det er andelseierne i fellesskap som er ansvarlige for at den felles eiendom blir holdt i førsteklasses stand. Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes av husleieinntektene. Det er derfor i alles interesse at hver enkelt andelseier og denne husstand sørger for at borettslaget ikke blir påført unødige utgifter på grunn av skader. Erstatning for slike skader vil kunne innkreves fra hver enkelt andelseier av borettslaget etter vanlige erstatningsregler.

Husordensreglene har til hensikt å sikre beboerne gode boforhold og trygge godt naboskap.

Husordensreglene skal sikre orden og et godt miljø i borettslaget.

2. Regelverk

Den ansvarlige andelseier har ansvar for at lover og regler som gjelder i borettslaget overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Følgende lover og regler gjelder for borettslaget JBS:

- 2.1 Borettsloven
- 2.2 Huleiekontrakten
- 2.3 De til enhver tid gjeldende vedtekter
- 2.4 Husordensreglene

Brudd på 2.1 kan medføre at borettslaget sier opp den ansvarlige leietaker. Alvorlige brudd på de øvrige regler kan i verste fall føre til at borettslaget iverksetter tvangsfravikelse av andelshaver.

3. Henvendelser til styret

Forslag til saker som ønskes behandlet av styret må leveres skriftlig. Andelshaver vil få svar så snart alle relevante opplysninger foreligger i saken og styret har ferdigbehandlet denne.

4. Almennelige ordensregler

- 4.1 Utgangsdører og dører til fellesrom skal alltid holdes låst.
- 4.2 Hvis ikke borettslaget organiserer trappevask gjennom å belaste samtlige andelshavere for utgiftene til dette, plikter andelshaverne etter tur å sørge for vask og renhold i ganger, trapper og fellesrom. Trappeoppgangene skal vaskes ukentlig.
- 4.3 Lek og unødig opphold i oppganger og fellesrom er ikke

x:\04 oef\03 husordensregler\gjeldene husordensregler i word\5272 husordensregler.doc

tillatt.

- 4.4 Lufting og tørking av tøy er ikke tillatt på helligdager, 1. mai og 17. mai. Tørking av tøy på balkongene skal ikke foregå i høyde over rekkverk.
- 4.5 Grilling (kull/propan) er ikke tillatt på balkongene, men kan foregå i bakgården når dette ikke er til sjenanse for andre andelshavere.
- 4.6 Beboerne plikter å sørge for at innvendige avløpsrør og sluk ikke tilstoppes og forårsaker vannskader. Vannskader påført leiligheten ved skjødesløshet må dekkkes av borettsshaveren. Ildsfarlige eller etsende væsker må ikke slås ut i sluk, avløp eller WC.
- 4.7 Gjenstander som hensettes i fellesrom/fellesarealer kan når som helst fjernes og kastes av borettslagets styre/vaktmester.
- 4.8 Andelshavere som ikke stiller opp på den årlige vår-dugnaden vil bli belastet med et vedlikeholdsgebyr. Størrelsen på gebyret fastsettes av styret hvert år i forkant av dugnaden.

5. Bruk av leiligheten

- 5.1 Det skal være ro i borettslaget mellom klokka 23.00 og klokka 07.00.
- 5.2 Leiligheten må ikke brukes slik at bruken er til sjenanse for andre. Sang og musikkundervisning er ikke tillatt i leiligheten.
- 5.3 Om en andelshaver unntaksvis ønsker å ha et selskap som fører til mer støy enn alminnelig, og som kan vare utover klokka 22.00, skal naboene varsles. Et slikt varsel tilsidesetter ikke det alminnelige hensyn til naboene.

6. Indre vedlikehold

Andelshaver er ansvarlig for et rimelig innvendig vedlikehold av egen leilighet. Ytre monteringer eller innkledning av balkonger eller andre endringer som medfører synlige ulikheter på fasaden, må ikke foretas uten styrets samtykke og etter styrets anvisninger. Dette gjelder også vinduer.

7. Vaskeriet

Ved bruk av fellesvaskeriene skal ordensreglene for vaskeriet følges. Vaskeriet skal etter bruk forlates i rengjort stand, slik du selv ønsker å finne det. Brudd på ordensreglene for vaskeriet vil i de fleste tilfeller føre til utelukkelse fra vaskeriet i maksimum 2 år.

8. Avfall

Alt husholdningsavfall må pakkes inn i plast før det legges i søppelkassene. Skarpe gjenstander må pakkes ekstra godt inn. Ildsfarlige eller selvantennelige avfall må ikke

x:\04 oef\03 husordensregler\gjeldene husordensregler i word\5272 husordensregler.doc

kastes i søppelkassene. Alt søppel skal legges i søppelkassen, ikke utenfor.

Større gjenstander må fjernes av den enkelte beboer. Store søppelcontainere gjøres tilgjengelige for beboerne i forbindelse med den årlige vårdugnaden. Midlertidig lagring av større gjenstander skal skje i andelshaverens egen leilighet eller bod. Borettslaget vil uten varsel sørge for at større gjenstander som lagres på fellesarealer blir kastet.

9. Husdyrhold

Det er anledning til å holde husdyr i borettslaget. Følgende begrensninger gjelder:

- 9.1 Husdyret må ikke være til sjenanse for andre andelshavere.
- 9.2 Lufting av husdyr i bakgården er ikke tillatt.
- 9.3 Husdyrets eier/andelshaver er erstatningsøiktig for skader forårsaket av husdyret.

10. Fremleie

Følgende regler gjelder:

- 10.1 Andelshaver må søke styret skriftlig. I søknaden skal andelshaver angi navnet på fremleietaker.
- 10.2 Fremleie kan godkjennes for inntil 2 år.
- 10.3 Fremleietaker og andelshaver er samlet ansvarlig for alle skader/ulempes som påføres borettslaget av fremleietaker i fremleieperioden. Det forventes at fremleietaker overholder andelshavers plikter innenfor fellesskapet.

VASKERI-REGLER

JBS

VASKETIDEN ER ALLE DAGER FRA KL. 8.00 - 22.00

Låsnøkkel settes på plass i låsparkering etter vasketimen.

Slik at den ikke sperrer for andres reservering av vasketime.

Under vasketimen skal låsnøkkelen stå i låstavlen, på tiden for vasking.

Hvis en vasketime ikke benyttes etter en halv time,

kan en annen beboer sette på sin klesvask.

Respektør andres vasketider !!!

Hvis oppsatte vasketider ikke respekteres er det lov, å stanse maskinen, ta ut

vasketøyet, slik at den som har reservert tid, får vasket..

Fjern vasketøyet fra vaskeriet rett etter vask.

Blir det liggende og slenge, kan styret fjerne tøyet.

BH med bøyle må alltid vaskes i vaskepose!

Løse spiler kan ødelegge både klær og vaskemaskin hvis de setter seg fast.

Det er ikke tillatt :

- Å vaske møpper i vaskemaskinen
- Å farge tøy i vaskemaskinen.

Ikke fyll vaskemaskin og tørketrommel helt fulle.

Det belaster maskinene og kan medføre stans og dyre reparasjoner.

Lofilteret skal tømmes for støv/lo

hver gang tørketrommelen har vært i bruk

Du finner det i døren på tørketrommelen.

Lukk dørene til maskinene forsiktig, **ikke** spark dem igjen

Gjør rent og rydd vaskerommet etter bruk.

Ved mislighold av reglene vil låsnøkkel bli inndratt.

**TA KONTAKT MED STYRET
VED FEIL ELLER PROBLEMER I VASKERIET
GOD VASK**

**Vedtekter
for
Borettslaget J.B.S. Org. nr. 952436783**

**Vedtatt på ordinær generalforsamling den 8. mai 2006.
Endret på ordinær generalforsamling 16. april 2013 og i digitalt avholdt årsmøte
02.06.20-10.06.20.**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) 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.
- (4) 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) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-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 reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

- (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 vedlikeholdspunkt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdspunkt, 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 oppfylder pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.
- (5) Nyinstallasjon eller fjerning av ildsted samt generelle arbeid med brannmuren rundt pipene skal utføres av autoriserte fagfolk.

- a) Nye ildsteder skal være rentbrennende og kun tilkobles til fungerende pipeløp.
- b) Alt arbeid som skal gjøres med pipene eller brannmuren rundt, må godkjennes av styret. Søknad sendes i forkant.
- c) Andelseier har ansvaret for å oversende styret attest fra utførende håndverker som dokumenterer fagmessig arbeid
- d) Andelseier står fullt ansvarlig for alle skader som skjer med pipene som følge av arbeidet.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal

gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, fire andre medlemmer og ett varamedlem.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

8-3 Styrets vedtak

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

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Nabolagsprofil

Sørligata 10B - Nabolaget Munchmuseet/Enerhaugen vestre - vurdert av 183 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Tøyenkirken Linje 5N, 60	3 min	0.2 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min	0.5 km
Heimdalsgata Linje 17	13 min	0.9 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	16 min	1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min	1.3 km

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	3 min	0.2 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	6 min	0.4 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 463 elever, 26 klasser	12 min	0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	16 min	1.1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	16 min	1.2 km
Hersleb videregående skole	10 min	
Elvebakken videregående skole 576 elever	19 min	1.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



Naboskapet

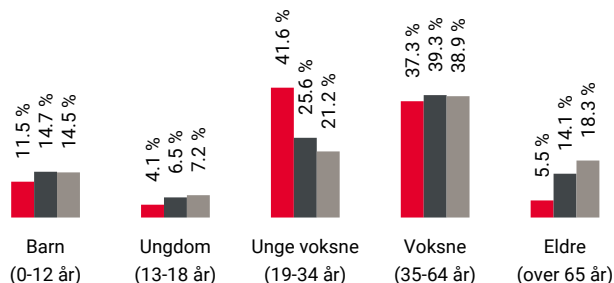
Høflige 62/100



Kvalitet på skolene

Bra 51/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Munchmuseet/Enerhaugen ve...	2 048	1 272
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Langleiken barnehage (1-5 år) 29 barn	1 min	0.1 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	1 min	0.1 km
Min Árbi	2 min	

Dagligvare

Joker Jens Bjelkesgate PostNord, søndagsåpent	3 min	0.2 km
Nordbygata dagligvare	5 min	

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



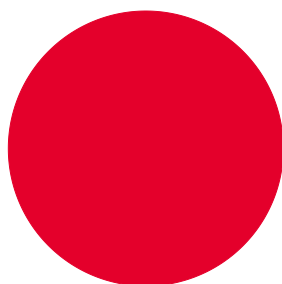
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

	Schubelersgate friområde balløkke Ballspill	2 min	0.1 km
	Tøyen skole Aktivitetshall, ballspill	2 min	0.2 km
	Tøyen Fitness og Tr.senter	1 min	
	Fresh Fitness Grønland	6 min	

Boligmasse



100% blokk

«Rolig strøk med hyggelige mennesker og en fin park rett i nærheten»

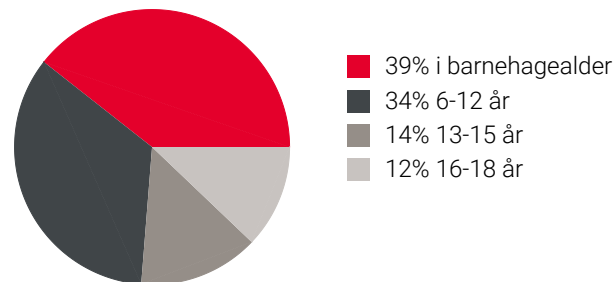
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Grønland Basar	6 min
	Boots apotek Tøyen	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



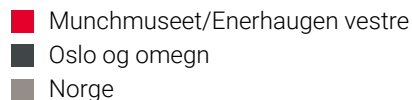
Enslig u. barn



Flerfamilier

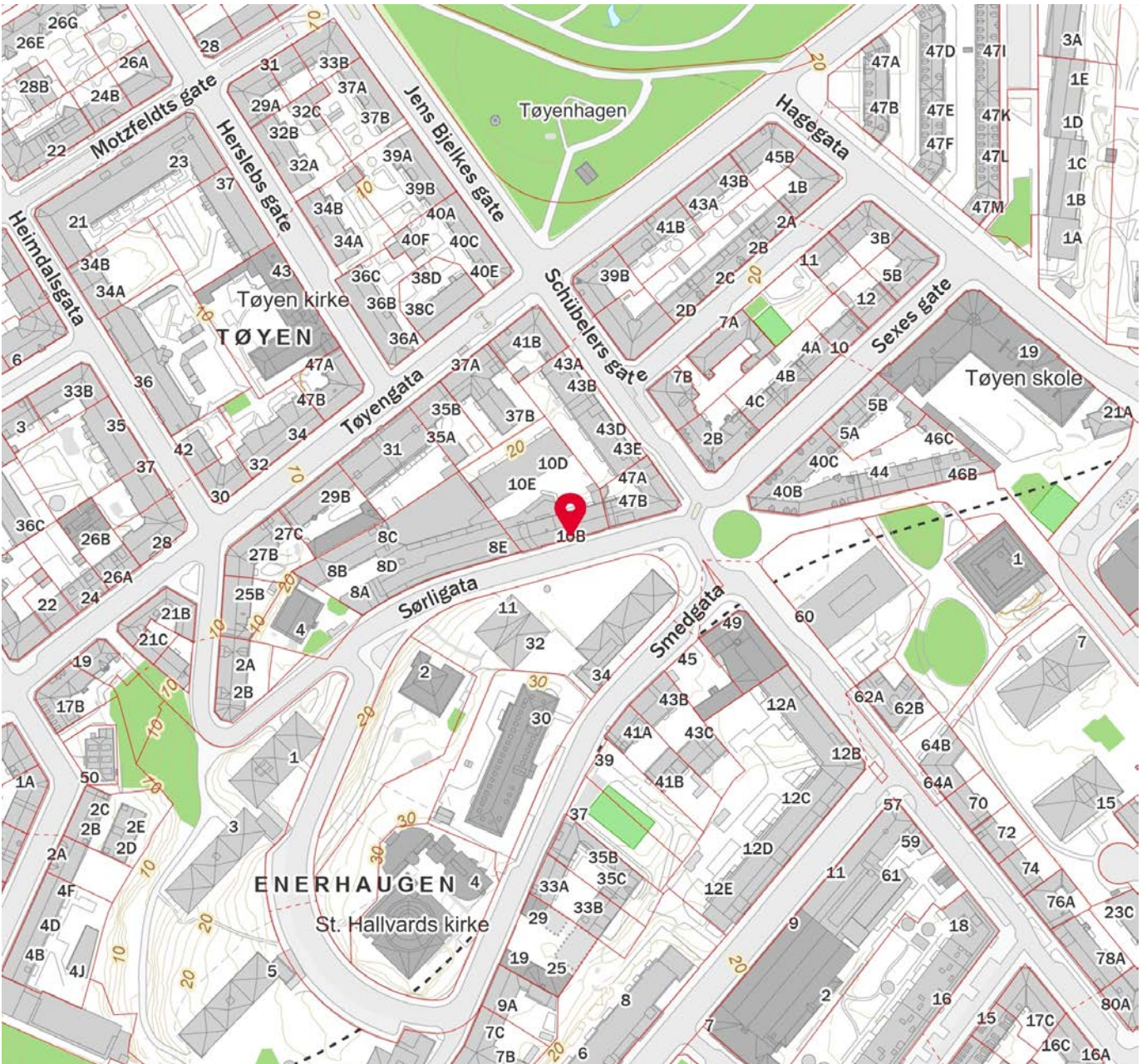
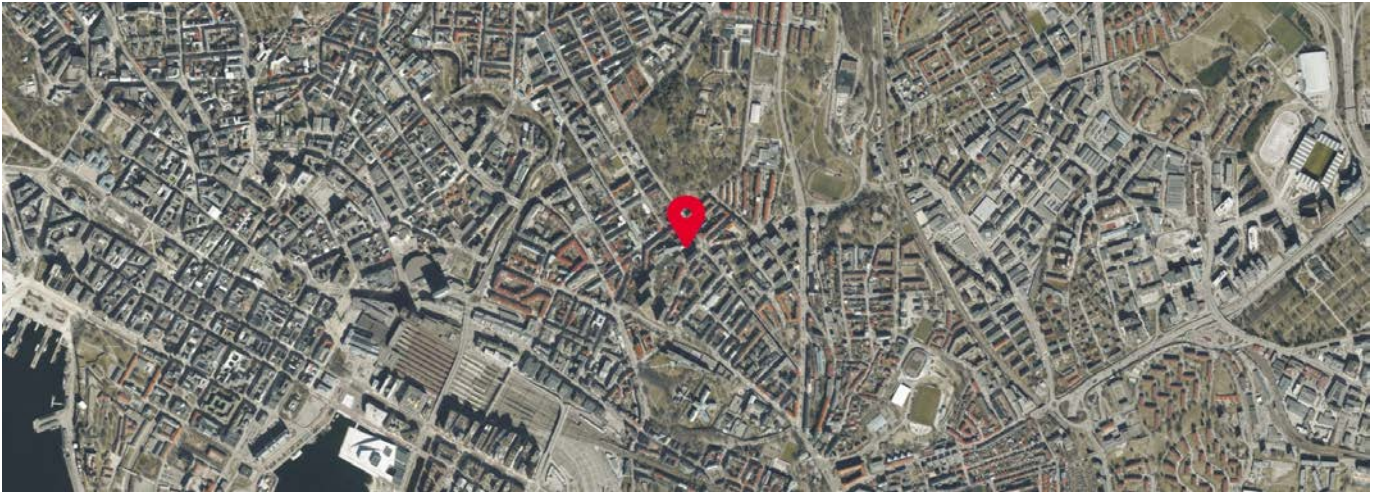


0% 60%

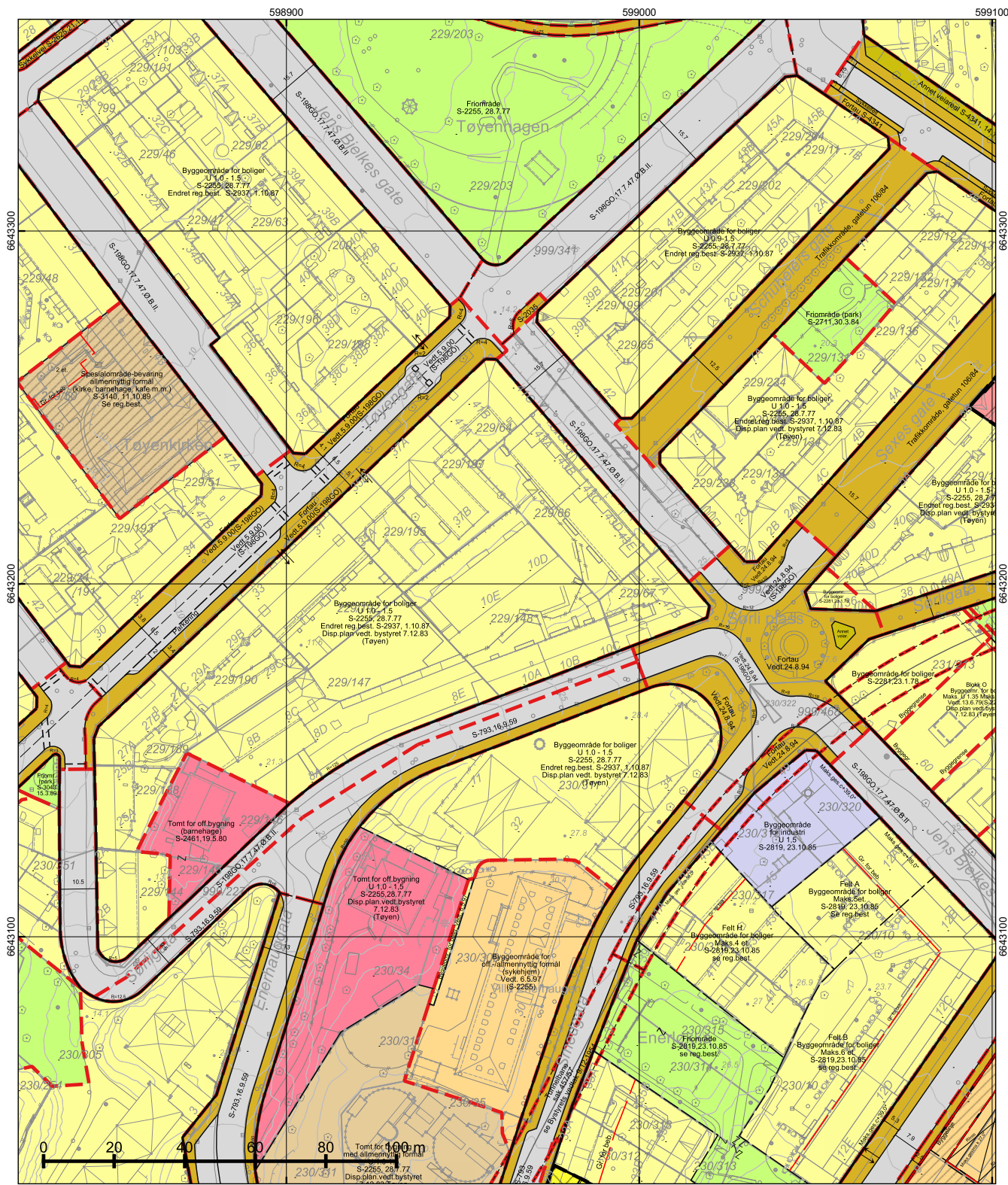


Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	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 naboen 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 bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 11.03.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

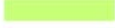





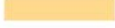








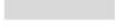






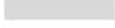
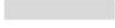






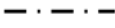

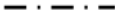











- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

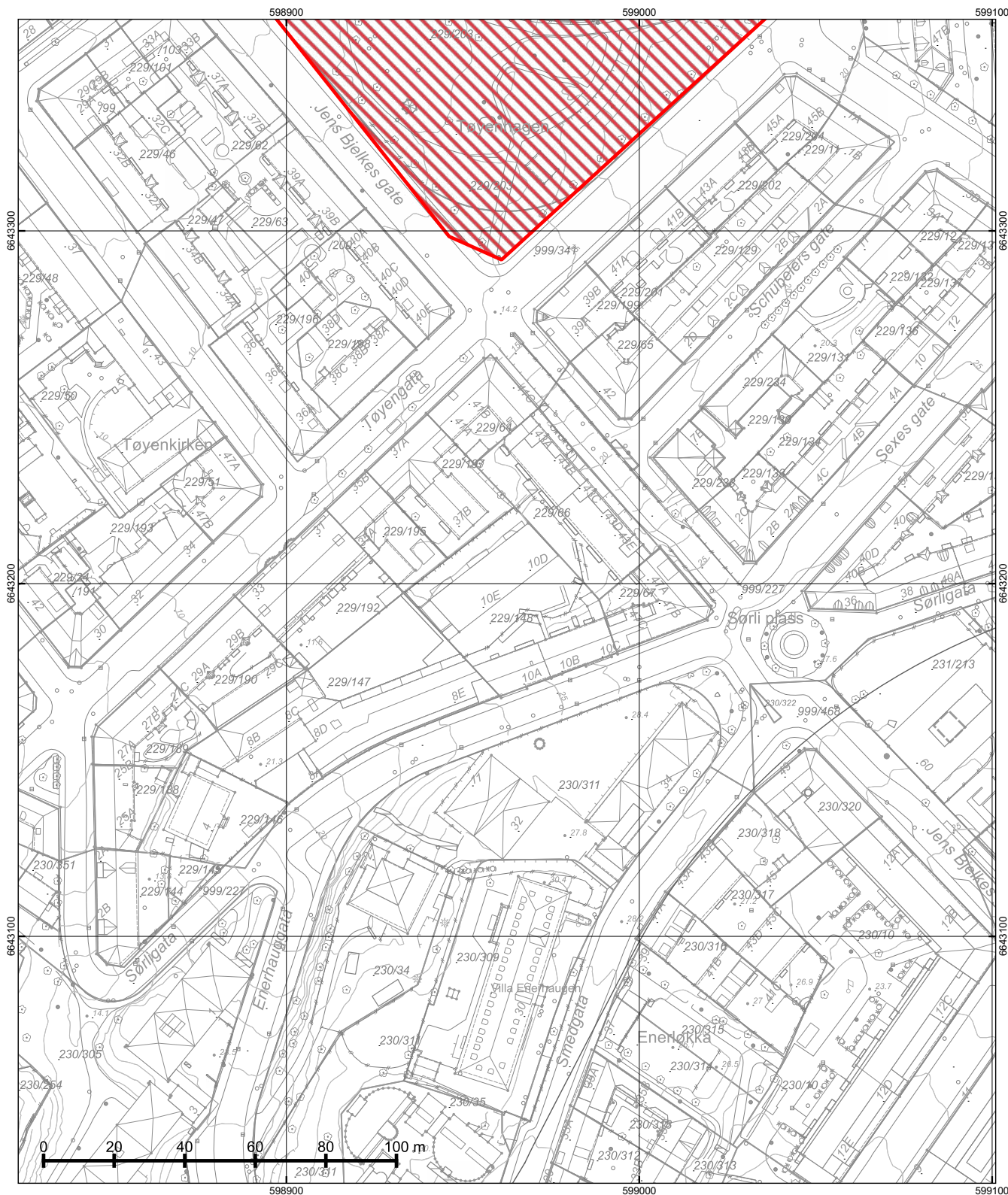
PlottID/Best.nr: 139551/ 86507356	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV
Adresse: SØRLIGATA 10B	Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/148	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggegrense
	144 - Forr./bolig		Beregnet senterlinje veg
	149 - Offentlig/allmennyttig		Bygning som forutsettes revet
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Byggegrense
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	170 - Privat institusjon		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Oppheving av eiendomsgrense
	311 - Annet veiareal		Inn-/utkjøring
	312 - Fortau		
	316 - Gatetun/gågate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	1110 - Boligbebyggelse		
	1162 - Undervisning		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig		
	RbBevaringGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	325 - Veigrunn i tunnel		
	913 - Formålavgrensning		
	925 - Gesimslinje		
	930 - Reguleringslinje		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**
 Dato: 11.03.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

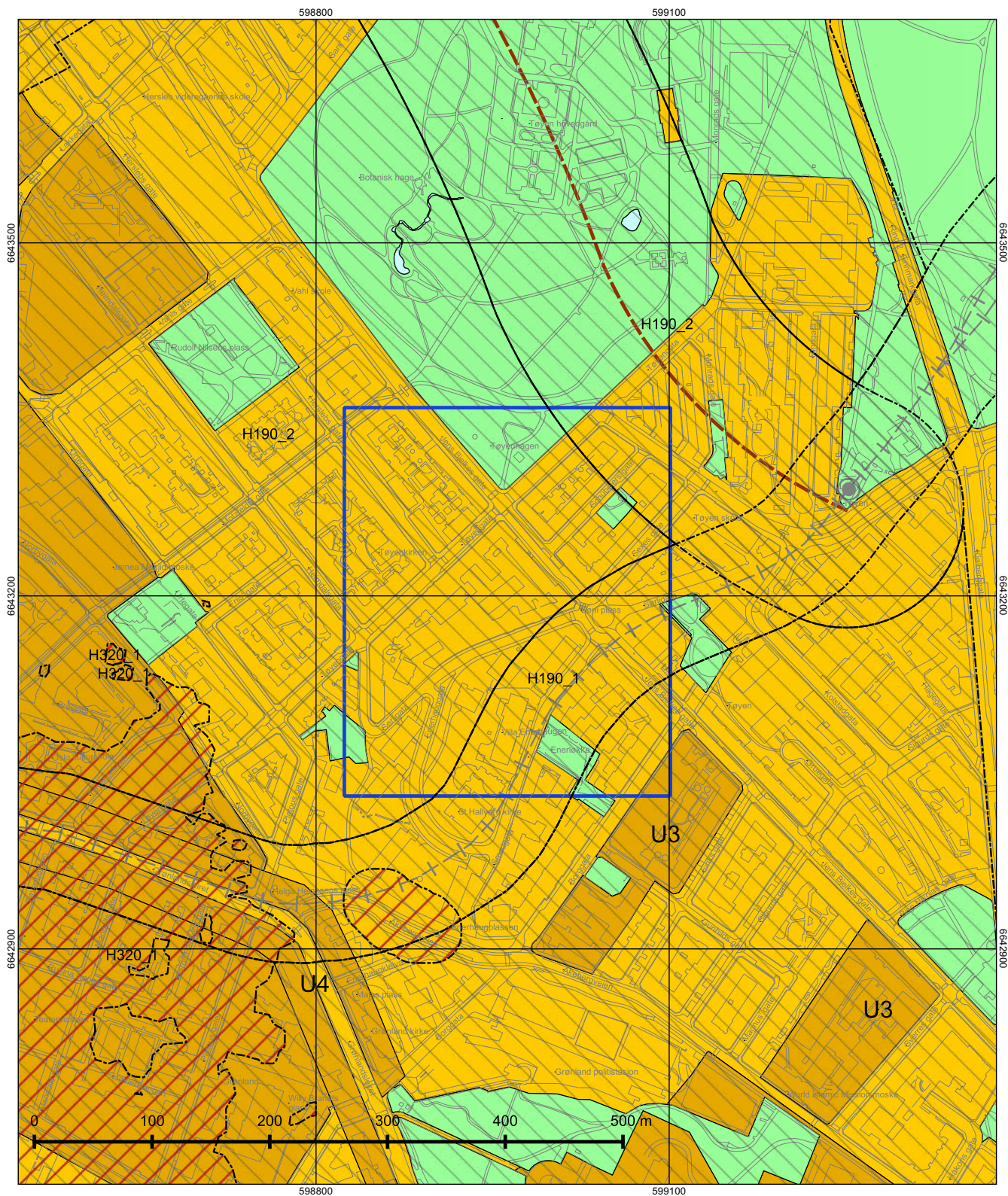


Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 139551/ 86507356	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV
Adresse: SØRLIGATA 10B	Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/148	

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.



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 11.03.2025
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 139551/86507356
 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS 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 4 800/4 900/5 400 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.



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: Sørligata 10B
0577 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kamilla JægerTelefon: 976 64 473
E-post: kamilla.jeger@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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