

aktiv.





Eiendomsmegler

Martine Østdahl

Mobil 941 81 778

E-post martine.ostdahl@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 750 000,-
Fellesgjeld: Kr 88 963,-
Omkostn.: Kr 9 122,-
Total ink omk.: Kr 5 848 085,-
Felleskostn.: Kr 4 591,-
Selger: Anne Sofie Hellebø
Svein Ivar Nesset

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1896
BRA-i/BRA Total 65/73 kvm
Tomtstr.: 701 m²
Soverom: 3
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 229, bnr. 61
Andelsnr.: 18
Oppdragsnr.: 1002240308

DITT NYE HJEM?

En lys og klassisk bygårdsleilighet med balkong er enhver storbyeskers drøm!

I denne leiligheten får du en luftig 4-roms med arealeffektiv planløsning. Perfekt objekt for familie, bo selv med utleie av to rom eller venner som vil kjøpe sammen. Balkongen vender inn mot en hyggelig og rolig bakgård. Her får du store, klassiske vindusflater kombinert med god takhøyde som slipper inn rikelig med naturlig lys. Harmoniske fargevalg og en sosial planløsning som gir godfølelsen i eget hjem.

Kvaliteter:

- Sydøstvendt balkong
- God takhøyde og store vinduer
- Stukkatur og rosett
- V.vann inkludert i husleie
- 3 soverom
- Pipeløp
- Bodareal på 10,8 kvm
- Grønne, idylliske fellesområder
- Sentralt og rolig rett ved Botanisk Hage

MÅ SEES!



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	36
Om eiendommen	40
Tilstandsrapport	54
Egenerklæring	73
Energiattest	92
Nabolagsprofil	98
Forbrukerinformasjon	106
Budskjema	107



Intervju med selger

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte leiligheten våren 2012

Hvorfor skal dere flytte?

Vi flytter fordi vi ønsker oss litt større plass, og fordi vi ønsker å komme nærmere familie, og barnepassere, nå som vi blir en familie på 3. Men det er vemodig og skulle gjerne beholdt leiligheten, men dessverre er familien og nettverk i en annen by.

Hva var avgjørende for valget deres?

Bakgården ! Vi datt tilfeldigvis innom en visning etter vi hadde vært i Botanisk hage, og det første som møtte oss når vi kom inn var den frodige bakgården med koselige sittegrupper, og da var vi egentlig solgt. Vi var ikke kjent i området, hadde aldri før vært på Tøyen/Grønland, men elsket området og potensialet vi så i leiligheten, og har aldri angret.

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

Balkongen har sol fra tidlig morgen til rundt 16.30 - 17.00 på sommeren, og da kommer solen inn vinduene på andre siden av leiligheten. Siden det er så store vinduer gjør det at leiligheten alltid føles veldig lys.

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

Vi har likt veldig godt å ha 3 soverom, vi har alltid hatt masse besøk fra både inn-og utland, og det at vi har hatt plass til alle har vært gull. Det at leiligheten også er så sentral med gangavstand til alt, og Botanisk hage rett over veien har vært helt fantastisk. Jeg har alltid sagt at hvis vi skal fortsette å bo i Oslo vil jeg bo i dette området, og aller helst i denne leiligheten.

Det er sentralt med kort avstand til restauranter, barer og sentrum, men allikevel litt tilbaketrukket.

Hvordan er naboene?

Jeg tror nok mye av grunnen til at vi har bodd her i så mange år er naboene. Det er et lite og oversiktlig borettslag hvor mange stiller på dugnader som blir en sosial ting. Styret bestiller som regel inn pizza på starten, og så avsluttes det med litt øl og brus. Det er også blitt en tradisjon med julegrantenning i desember, og da samarbeider vi med nabogårdene, hvor det stilles med gløgg, pepperkaker og mandariner. Er det noe du mangler til matlaging, eller kanskje en skjøteledning når du pusser opp stiller som regel en nabo med det du trenger.

Bakgården har vært så attraktiv at den er blitt filmet flere ganger, blant annet er 2 leiligheter, trappeoppgang og bakgården med i flere episoder av serien "Unge lovende". Bakgården vår + nabogård ble også filmet i fjor høst / vinter til filmen Europa.

Ang. naboforhold så har det tidligere også blitt arrangert felles visninger av EM og VM i fotball i bakgården på storskjerm / lerret festet i trær. Hvor det grilles og de som ønsker å komme tar med seg en stol og tepper.

Hva har strømforbruket vært sommer og vinter (KWH)?

2023 - 7329kwh
januar - 1107kwh
februar - 756kwh
mars - 903kwh
juni - 254kwh
juli - 203kwh
august - 250kwh

Hva har dere likt best med området?

Beliggenheten ! Det at det er kort vei til Grünerløkka, Tøyen og sentrum er helt fantastisk, det er bare å hoppe på en bysykkel (eller egen sykkel) og så er man overalt på bare noen minutter.

Det at vi har Botanisk Hage, Tøyenparken (nå snart med Tøyenbadet også), og Sofienbergparken i kort avstand er også veldig fint.

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

Med Botanisk Hage og Rudolf Nilsens plass og alle trærne som nærmeste nabo merkes det godt når høsten kommer og bladene endrer farge, mens du på sommeren har syrener i full blomst i bakgården. Du merker årstidene i dette området, selv om du er midt i Oslo, og alle årstidene har sin sjarm.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Lys, koselig og hjemme!



STUE

Stuen er lys og trivelig med plass til en stor sofagruppe og TV-krok. I den praktiske nisjen i veggen kan bøker og dekorative interiørdetaljer settes.

Her er forrige århundres vakre former som stukkatur og rosett pent kombinert med glatte vegger og moderne innredning.

Leiligheten er gjennomgående med god takhøyde og store vinduer som sørger for mye naturlig lys og en herlig atmosfære.









TIDLØST KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i en delvis åpen løsning mot stuen. Lyst og pent kjøkken fra IKEA med laminat benkeplate. Induksjon platetopp, mikrobølgeovn og kjøll/frys er integrert i innredningen.

I 2018 ble kjøkkenet oppgradert med ny benkeplate, oppvaskkum, kjøkkenbatteri, komfyr og induksjons platetopp. Ny oppvaskmaskin i 2022.

Det er plass til et hyggelig spisebord mellom stue og kjøkken om ønskelig. Fra kjøkkenet kommer du videre ut til en solrik balkong.





HYGGELIG BALKONG

Balkongen føles som et ekstra rom i sommerhalvåret hvor solen kan nytes store deler av dagen. Her kan morgenkaffen nytes mens bakgården våkner til liv, eller kanskje et glass vin på ettermiddagen?

Bakgården er frodig med store trær som blomstrer fra vår til høst. De store vindusflatene og balkongdøren inviterer omgivelsene utenfor inn, og gir deg en unik og frodig opplevelse av de ulike årstidene.

Balkongen er på 3,5 kvm, her trives både planter og mennesker. Dette blir fort ditt nye favorittsted i sommerhalvåret!





SOVEROM |

Hovedsoverommet er lyst og behagelig med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning.

De lyse overflatene gjør det enkelt å innrede etter eget ønske og behov.



SOVEROM II

Soverom 2 er også holdt i lyse toner og vinduet bidrar til mye dagslys. Rommet har god plass til en stor seng og øvrige soveroms møbler.

Størrelsen på rommet gir deg gode muligheter for et stort garderobeskap.



Mellomgang med garderobeskap som er svært praktisk og perfekt til oppbevaring.



SOVEROM III

Soverom 3 passer godt som barnerom, gjesterom eller kontor.





BADEROM

Lyst og tidløst baderom med hvite fliser på vegger samt opplegg og plass til vaskemaskin.

Badet er av fin størrelse, med dusjvegg i herdet glass. Varmekablene i gulvet sørger for varme føtter når gradestokken kryper nedover.





En hyggelig entré ønsker deg
velkommen inn.



FRODIG BAKGÅRD

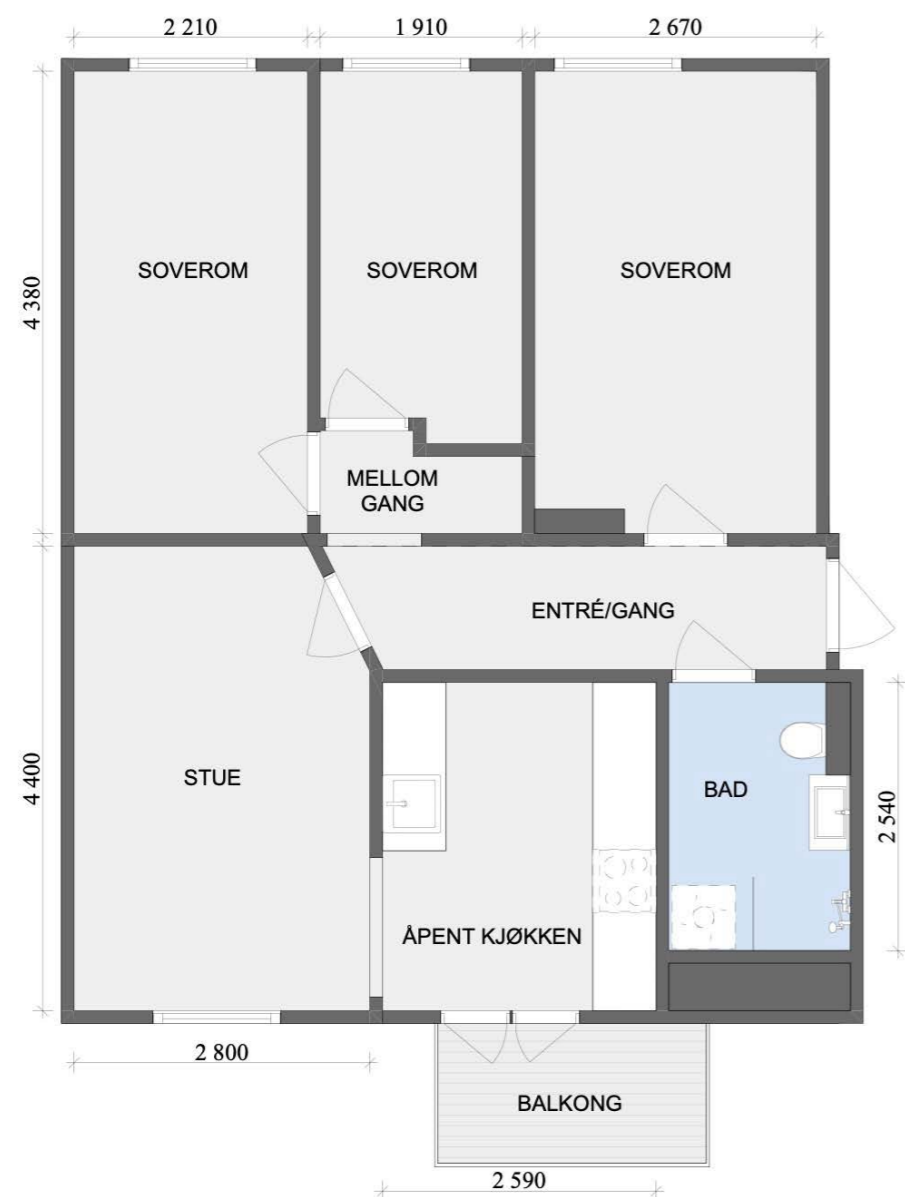
Noen få trinn unna har du tilgang til en herlig grønn oase av en bakgård. Et perfekt sted å nyte måltider utendørs med venner og familie på varme sommerdager.

"Tidligere har det blitt arrangert felles visninger av EM og VM i bakgården på storskjerm/lerret festet i trær. Hvor det grilles og de som ønsker å komme tar med seg en stol og tepper" - Selger

Plantegning

3. etasje

Jens Bjelkes gate 35 C




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

aktiv.

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





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Areal
BBA - i 65 m²
BBA - e 0 m²
BBA totalt 73 m²
TBA 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje
3. etasje
BBA- i 65 m²
BBA-e 0 m² Kjøler og loftsbud.

TBA fordelt på etasje
3. etasje
4 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggespørilerte begreper. Dagens planløsning er ikke i samsvar med godkjerte plantegninger utført av Arkitekt Asbe Stamm datert 30.04.1984, da arealut på godkjent tegning er større en dagens eksisterende helighet. I tillegg er taklunger oppført i senere tid (2014), samt at en delent stue på tegning var på beføringstid, ombygget til to soverom og mellomgang og at ett delent soverom på tegning fungere som stue og at kjøkken er delvis åpnet mellom dagens kjøkken og stue.

Tomttype
Eiet

Tomtstørrelse
770 m²

Beliggenhet

Byggenide

Bygget i 4 etasjer beliggende til offentlig gate.

Akkurat til leiligheten via portrom, balgdeil og

trappoppgang fra Jens Bjelkes gate. Bygden er

oppført med naturstein grunnmur og støpte

lyselsgulv. Særekonstruksjon av teglstien med

pusset og malt fasade. Etasjeskille av trebjelkelag

med løsning av stubbofsbre. Sattakkonstruksjon i

tre takket med plater. Taket ble ikke besiktiget på

befaringsdag. Såden trossist som normalt godt

vedlikeholdt, byggetratt i betrustning. Fasaden ble

slut rehabilert i 2009. Felles trappoppenger er

pusset opp i 2009. Taket ble rehabilert i 2009.

2-lags isolerglass vinduet fra 1992. 2-lags

isoleerglass vindue fra 2014 i høyder til balkong

Sammenheng selgers egenerklæring

Kjerner du til om det er utført arbeid på bad/

våtrom?

Ja, av faglært og ufaglært (egeninnsett) utred. I

2001 ble det pusset opp i regi av borettslag. I 2001

ble fliser, sanitær utstyr og innredning satt inn nytt

av tidligere eier. Renoveringsoppgavelisten (fra

fulggee eier) i 2011.

Kjerner du til om det er/ har vært problemer med

drenering, luktnings, røing lukt eller fullmeter i

underetasje kjøle?

Det er en rå kjøle med desav innsjag av lukt. Styret

er oppmerksom på dette og følger med.

Kjerner du til om det er/ har vært problemer med

luktstet/ skurstein, pippe i eks. dårlig tekk, sprekker,

pålegg, fjiringsstovud eller lignende?

Styret har fått pålegg om utbedring av pipeløp. Dette

fulgjes videre opp av BRL. Det er midlertidig ikke

fjiringsstovud.

Kjerner du til om det er/ har vært i eks. sprekker i

mur, sjøve gulv eller lignende?

Gulvene er noe sljøse/bygget er fra 1996.

Kjerner du til om det er/ har vært sopp/låseskader/

insekter/skadelyr på eieendommen som rotter, mus,

maur eller lignende?

Det var en skadedyr sak i en annen oppgang i 2018.

Begrepet til noen leiligheter. Ikke via. Dette ble løst i

2018 og har ikke vært noe problem etterpå.

Kjerner du til om det er/ har vært utført arbeid på

é-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. sljebank,

sentralfly, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært, ften elektrk. Nytt elektrisk anlegg

i 2011 i regi av tidligere eier)

Kjerner du til om det er utført kontroll av é-anlegget

og/eller andre installasjoner (f.eks. sljebank,

sentralfly, ventilasjon)?

Ei kontroll gjennomført av Eiva i august 2021.

Kjerner du til om det har vært utført arbeid på

terrasse/grasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært. Takteking, oppgang og fasade

ble sluttet, malt og rehabilert i 2009. Balkong ble

bygd i 2014. Alt i regi av BRL.

Kjerner du til om det er innmeldt/bruktseidret/

bygget ut i kjøle eller loft eller andre dele av

boligen?

Endet planløsning av fulggee eier 2011.

Kjerner du til om det foreligger påbud/forbuds

krav/manglende tillatelse vedvørende

eieendommen?

Pipeløpet må rehabiliteres i regi av BRL innen 2027.

Er det foretatt radonmåling?

Det er utført radon måling i regi BRL og tittak er

iveksatt. 2022, ny måling skal utføres i regi av BRL.

Standard

Boligen har gjennomgående laminert gulv sett bort

fra bad med fliser. På veggene er det fliser og

mosaikklfliser i bad, malte plater/mur i ett soverom

og mellomgang, forvning malte plater. Alle veggene er

malt i perioden 2022-2024, bortsett fra i bad.

Leiligheten har flotte klassiske detaljer som rosett

og stikkatur i stue. Takhytten i stue er målt til ca.

2,65 m.

Pipemur i soverom og mellomgang er sprynte.

Pipemur i entre/igang er påført malte plater.

BALKONG

Boligen har en sydostvendt, overbygget balkong på

ca 3,5 km. Balkongen er oppført i 2014. Balkongen

er oppført i behandlet etikkonstruksjon med

underliggende lakerte ståplater samt overliggende

oppvret tregulv. Aveningsrør i gulv ført til

nedløpsrør på ytre vegg.

KJØLVEN

Lyse, plate, bilerte, kjøldørs fronter fra IKEA med

laminert berkeplate og nedfelt oppvasklum samt

ettgips kjølekontakt. Mosaikklfliser er montert på

vegg over benk. Integert i komfyr med induksjon

plateopp, mikroovn og kjølfrys. Frittsstående

oppvaskmaskin. Ballonstoppkraner er montert på

kaldt- og varmtvannsrør i berkekap.

Kjølleimredningen er montert ny i 2011. Senere

oppgradert med ny berkeplate, oppvasklum,

kjølekontakt, komfyr og induksjons plateopp i ca

2018.

BAU

Badet ble rehabilert i borettslagets regi i 2001 med

bl.a nytt ples gulvduk med klømning for

foliemembran. Badet er utstyrt med

porcelenssen vart med ettgips servantbatteri og

servantbask. Integert speil i vegg over servant.

Veggklisset. Fastmontert dusjegg av herdet glass

samt ettgips dusjbatteri. Opplegg for

varlemaskin. Varmekabler i bad fra 2001.

TILSTANDSRAPPORT

Eierdommen er gjennomgått av en bygningssynlig

og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er

vedlagt salgsoppaven. Nedenfor følger

informasjon om forhold som har fått TCG og TCS.

TCG

Forhold som har fått TCG:

Vinduer og dører: TC-2 er satt med tanke på alder på

vinduer fra 1983 som har nådd godt over halparten

av forventet funksjonstid og at det vil være store

risiko for punktering av glass og større behov for

vedlikehold i tiden som kommer, vindussømmer er

preget av aldring og stelsvis malingsflassing samt

funksjonstid ved at enkelte vinduer og vindusopp

er trege å åpne/lukke

TCS

Måsted/Skorstein innvendig TC-2 er satt med tanke

på tilkrevet pipemur i entre/gang. Det anbefales at

pipemur i entre/gang frittleses igjennom tilgangsløp for

kontroll i henhold til krav.

TCS

Elektrisk: Det elektriske anlegget i leiligheten er

kontrollert og godkjent gjennom ENE i 2021,

dokument datert 16.08.2021. TC-2 er satt med

tanke på at det ikke er fremvisi Samsvarerklæring

på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 og

at jordingskabel i gulvskik i badet ikke er koblet til

jord.

Ventilasjon: TC-2 er satt med tanke på mangelfull

ventilasjon og luftutveksling i leiligheten samt

mangende ventilasjon i kjøkken.

TCS

Bad/WC: TC-2 er satt med tanke på at fall til

gulvskik i dusjbane ikke tilfredstiller krav til 1.50 fall.

TC-2 er satt med tanke på at skulking og

tettstykkinnen kan har nådd en alder som gjør

tettstean usikker i tiden som kommer i henhold til

levebetsbetaling. TC-2 er satt med tanke på at

servantbølg er fultpåvirket i form av sveiling i

nedkant mot dusjbane, at

allopp til vaskemaskin ikke er festet tilfredsfiende til

vegg og at det ikke er etablert noen drensledning for

synliggjning av eventuell lekkasje fra innbygget

systeme, og det er ikke framlagt noen

dokumentasjon på annen godkjent løsning. TC-2 er

satt med tanke på mangelfull ventilering

luftutveksling i badet som medføre en økt og

uønsket fuktbelastning i rommet.

TCS

Gulv: TC-2 er satt med tanke på lokal sink og kink i

laminatgulv i entre/gang, at laminatgulv er stelsvis

preget av brukstilslage, stelsvis sprekk- og

risdommeber i fugemaase mellom gulvlister i

kjøkken og stelsvis kompass under gulvlister i

kjøkken.

TCS

Forhold som har fått TCS:

Etasjeskille og gulv mot grunn: TC-3 er satt med

tanke oppotte slipeleter/høydeforskjeller på gulv i

to soverom. TC-2 er satt med tanke oppotte

slipeleter/høydeforskjeller på gulv i vinge reinte

rom. Det er ikke registrert forhold i leiligheten som

tyder på svekkelser i konstruksjonen utover

setningsforhold i bygget eller som har behov for

umiddelbare tiltak.

TCS

VÆR OPPMERKSOM PÅ: Dagers bruk av boligen er

ikke i samsvar med byggespikjente tegninger.

TCS

Innbo og løsre

Se også beskrivelser under punktet om standard.

Løsre tilbeor som garustenger/oppløng,

frittsående hittevarer samt dekkobere og moden

følger i utgangspunktet ikke med i handelen.

Dekkobere og moden kan være borettslagets/

aksjelagets sameiets eiendom og skal da følge

med. Det gis ingen garantier i forhold til

medfølgende løsre/tilbeor.

Bronsens liste over løsre og tilbeor legges til

grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av

salgsoppaven. Listen følger vedlagt

salgsoppaven. Det er full ansvarlighet om hva som

skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg, hvis

hittevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger,

gjø det ingen garantier i forhold til tilstand,

funksjonellitet og levetid på disse.

TCS

Innbo og løsre som ikke medfølger:

-Hvite runde knagger i gang

-To veggfler stue

-Hitt eggfler i kjøkken

-Glasshylle bak dør på gjesterom

-Vaskemaskin (kan medfølges for tillegg)

-Vegglampe stue

TCS

Hittevarer

Kun hittevarer som er spesifikt angitt i

salgsoppaven, følger med. Dette gjelder uavhengig

av om hittevarer(ø) eventuelt kan anses som

integerte.

TCS

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringselskap

Gjensidige

TCS

Polisnummer

86102944

TCS

TCS

TCS

TCS

TCS

TCS

TCS

TCS

TCS

TCS

TCS

TCS

TCS

TCS

TCS

TCS

TCS

TCS

TCS

TCS

TCS

TCS

TCS

TCS

TCS

TCS

TCS

TCS

TCS

TCS

TCS

TCS

TCS

TCS

TCS

TCS

TCS

TCS

TCS

TCS

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet

«Felleskostnader, pålyper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og dokument til to og internet (eventuelt oppgradering av kassapakker og linjeskiftet der hvor grunnpakke er inkludert).

Eierskatt

Eieromsnitt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai måned og oktober måned.

Tilbud

Tilbud finansiering

Altin Eiendomsregning samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et utroppliktende tilbud om finansiering. Meglerbureauet kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boerheten

Felleskostnader

Boerheten

Felleskostnader inkludere

Felleskostnader drift: 3 421,-

Rente lån 1212,47 20533,420,-

Avtalg lån 1212,47 20533,730,-

Felleskostnader

Punktet felleskostnader inkludere til a. internet, varmeovn og kjøpesekk inkludert. Det følger med en internettkort til leiligheten.

Felleskostnader

Felleskostnadene kan øke, men ingenting er gratis. Styret jobber med en vedlikeholdspen og har fokus på å prøve å spare inn slik at det skal bli tatt opp minst mulig lån.

Eieromsnitt faktureres fra myndighetene til

borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og

blir derfor viderefakturert eier i mai måned og oktober måned.

Eierskatt

Felleskostnader px.mnd

Kr 4571

Eierskatt

Andel Fellesgjeld

Kr 08 363

Eierskatt

Andel fellesgjeld år

2024

Eierskatt

Fellesgjeld px. dato

02.10.2024

Eierskatt

Andel fellesformie

Kr 36 365

Eierskatt

Borettslaget

Borettslagsnavn

Jens Bjelkesgate 35 Borettslaget

Eierskatt

Organisasjonsnummer

948309440

Eierskatt

Andelsnummer

18

Eierskatt

Om borettslaget

Borettslaget, Jens Bjelkesgate 35 består av 19

boliger og ingen næringslokaler.

Eierskatt

Borettslaget har felles veskerom i kjeller.

PLANER FOR BORETTSLAGET

For nybyggket er det ingen større

vedlikeholdsprosjekter planlagt. Styret har imidlertid

vurdert at det på langre sikt vil være behov for

rehabilitering av vinduer, pipeløp og fasade. Det er

også pålegg om rehabilitering av pipen i fremtiden.

I januar 24, fryste flere rør under C oppgangen. Dette skjedtes sprenghulken i medio januar, samt at noen av lukene inn i kjellerhodene ikke var lukket. Dette ble en forskningssak. Samtidig installerte styret varmekabler rundt de nye rørene som frostsikring, igjen av lebuene mistet tilgang på vann, men fikk oppleve som følge av dette at vannlåg på kjøkken ble stoppet noen dager.

BODER

BODER

Hver andel disponerer en bod på kthet og ein i kjelleren, men det er borettslaget som har den endelige disposisjonsretten over bodene. Det er mulighet for å leie ekstra bod til en årlig pris av 1000 kr, forutsatt at det er ledig bodende.

BALKONG

BALKONG

12 leiligheter har fått balkong. Den enkelte andelseier dekker selv kostnader frm sin balkong, samt sin del av felles utlegg. Gassgull og kullgull skal ikke brukes på balkong. Det opprindres til å grille i bakgården.

BALKONG

RETNINGSLINJER FOR OPPSSING

For oppussing må styret varsles, spesielt hvis arbeidet kan være solnadspliktig, som inngrøp i bæreegger, felles rør og ventilasjon. Forandringer i leiligheters planløsning og bygnings estetisk leverer også styrets godkjenning. Fagfolk må benyttes for elektrisk arbeid, maling og idromsarbeid. Det er viktig å varsle nabene om støynede arbeid, som skal utføres mellom kl. 08.00 og 22.00. Oppussingsarbeid skal ikke kastes i borettslagets anfallsbeholdere eller oppbevares i fellesarealer. Eier er ansvarlig for renhold og

overholdele av reglene, også når håndverkere er

involvert.

RETNINGSLINJER

RETNINGSLINJER FOR UTLEIE

I borettslag er det begrenset adgang til utleie av leiligheten, og hovedregelen er at utleie leverer styrets samtykke. Det finnes noen unntak, som utleie til nærstående, kortstulstulee opp til 30 dager per år, og utleie i opp til tre år hvis andelseier har bodd i boligen. I spesielle tilfeller som arbeid, studier eller sykdom, kan også utleie tilates. Søknad om utleie skal sendes skriftlig til styret via «Min side». Selv om leiligheten leies ut, beholder andelseier ansvaret for felleskostnader, vedlikehold og overholdele av husreglene.

Styre i borettslaget har bestemt at det skal sendes søknad ved utløse uahengig av art av utløse, slik styre har en oversikt over eventuelt utløse av rom og korttidsutløse av type.
Althub i borettslaget når andelseier ikke er tilside når deler av befoholdet finnes stat.

Langtids utløse søkes det om her: https://usb.tid.no/miniside/miniboligutlose

Låneforpliktelse fellesgjeld
Spesifikasjon av lån
Lånenummer: 1214728263, DNB Boligkredit AS v DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år
Rentebets per 02.10.2024: 5,781%
Antall terminer til innløst: 32
Saldo per 02.10.2024: 1 799 643
Andel av saldo: 88,96%
Første termin første andrag: 30.09.2014 (siste termin 30.09.2022)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Sikringsordning fellesgjeld
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Folkjepsrett
Andelseier i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har folkjepsrett. Avklaring av folkjepsrett skjer i etterkant av salget.

Styreoppløselse
Andelseier(s) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at elevenet skal bli godkj. Styreoppløselse kan ikke nektes uten salig grunn. Kjøper er forpliktet til å

gjennomføre handelen uahengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påvirker kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagetsens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søknad mot borettslaget dersom kjøper mener manglerde godkjennele ikke er salig begrunnet.

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

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

Dyrehold
Husdyr kan først anskaffes eller medtas etter at søknad om det er innvilget av styret. Det gjelder også eventuell gjeranskaffelse. Husdyrhold må ikke være til gjærne for naboen.

Forrettingsfører

Forrettingsføre
Boligbyggelaget USB.

Offentlige forhold
Eiendommens belagelse
Gårdsnummer 229, bruksnummer 61 i Oslo kommune, Andest. 18 i Jess Bjelkesgate 35 Borettslaget med oppnr. 94030440

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matikkkel ved overskjyting til ny hjemmelshaver.

301/229/61
18.02.1875 - Dokumentnr. 927262 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om vann/loa/klobering
Med flere bestemmelser

01.03.1892 - Dokumentnr. 890475 - Erklæring/avtale
Replanleg av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Bestemmelse om vann/loa/klobering
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerd

14.09.1895 - Dokumentnr. 893083 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerd

01.09.1960 - Dokumentnr. 614459 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakklagepanel
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

02.11.1992 - Dokumentnr. 52608 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knt001 Grnr229-Bnr43 Str1
Rettighetshaver: Knt001 Grnr229-Bnr43 Str2
Rettighetshaver: Knt001 Grnr229-Bnr43 Str3
Rettighetshaver: Knt001 Grnr229-Bnr43 Str4
Rettighetshaver: Knt001 Grnr229-Bnr43 Str5
Rettighetshaver: Knt001 Grnr229-Bnr43 Str6
Rettighetshaver: Knt001 Grnr229-Bnr43 Str7
Rettighetshaver: Knt001 Grnr229-Bnr43 Str8
Rettighetshaver: Knt001 Grnr229-Bnr43 Str9
Rettighetshaver: Knt001 Grnr229-Bnr43 Str10
Rettighetshaver: Knt001 Grnr229-Bnr43 Str11
Rettighetshaver: Knt001 Grnr229-Bnr43 Str12
Rettighetshaver: Knt001 Grnr229-Bnr43 Str13
Rettighetshaver: Knt001 Grnr229-Bnr43 Str14
Rettighetshaver: Knt001 Grnr229-Bnr43 Str15
Rettighetshaver: Knt001 Grnr229-Bnr43 Str16
Rettighetshaver: Knt001 Grnr229-Bnr43 Str17
Rettighetshaver: Knt001 Grnr229-Bnr43 Str18
Rettighetshaver: Knt001 Grnr229-Bnr43 Str19
Rettighetshaver: Knt001 Grnr229-Bnr43 Str20
Rettighetshaver: Knt001 Grnr229-Bnr98 Str1
Rettighetshaver: Knt001 Grnr229-Bnr98 Str2
Rettighetshaver: Knt001 Grnr229-Bnr98 Str3
Rettighetshaver: Knt001 Grnr229-Bnr98 Str4
Rettighetshaver: Knt001 Grnr229-Bnr98 Str5
Rettighetshaver: Knt001 Grnr229-Bnr98 Str6
Rettighetshaver: Knt001 Grnr229-Bnr98 Str7
Rettighetshaver: Knt001 Grnr229-Bnr100
Rettighetshaver: Knt001 Grnr229-Bnr102
RETT TIL BRUK AV UTAREAL
RETT TIL ANLEGG OG VESKUHOLD AV TENNISBE

LEIA

FLERE BESTEMMELSER

Kan like slettes uten samtykke fra Oslo kommune,

etat for

eendom og utbygging

LEIA

FLERE BESTEMMELSER

Kan like slettes uten samtykke fra Oslo kommune,

etat for

eendom og utbygging

LEIA

FLERE BESTEMMELSER

Kan like slettes uten samtykke fra Oslo kommune,

etat for

eendom og utbygging

LEIA

FLERE BESTEMMELSER

Kan like slettes uten samtykke fra Oslo kommune,

etat for

eendom og utbygging

LEIA

FLERE BESTEMMELSER

Kan like slettes uten samtykke fra Oslo kommune,

etat for

eendom og utbygging

LEIA

FLERE BESTEMMELSER

Kan like slettes uten samtykke fra Oslo kommune,

etat for

eendom og utbygging

LEIA

FLERE BESTEMMELSER

Kan like slettes uten samtykke fra Oslo kommune,

etat for

eendom og utbygging

Rettighet heter i KortID01 Gnr229 Bnr 43 Str10

Rettighet heter i KortID01 Gnr229 Bnr 43 Str11

Rettighet heter i KortID01 Gnr229 Bnr 43 Str12

Rettighet heter i KortID01 Gnr229 Bnr 43 Str13

Rettighet heter i KortID01 Gnr229 Bnr 43 Str14

Rettighet heter i KortID01 Gnr229 Bnr 43 Str15

Rettighet heter i KortID01 Gnr229 Bnr 43 Str16

Rettighet heter i KortID01 Gnr229 Bnr 43 Str17

Rettighet heter i KortID01 Gnr229 Bnr 43 Str18

Rettighet heter i KortID01 Gnr229 Bnr 43 Str19

Rettighet heter i KortID01 Gnr229 Bnr 43 Str20

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av

ledninger m.v.

Kan like slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registrerheten med flere

LEIA

FLERE BESTEMMELSER

Kan like slettes uten samtykke fra kommunen,

etat for

eendom og

utbygging

LEIA

FLERE BESTEMMELSER

Kan like slettes uten samtykke fra kommunen,

etat for

eendom og

utbygging

LEIA

FLERE BESTEMMELSER

Kan like slettes uten samtykke fra kommunen,

etat for

eendom og

utbygging

Ferdigattest/bruttofilatelse

Det foreligger ekspropriasjonsdokument fra

byggverket. Et ekspropriasjonsdokument er

foringsgesen til ferdigattest. Dette dokumentet er

forstsesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser

blir stempelt på (oppdringsgefen, bransjespen,

hebeskd, etc). Dette dokumentet kan vere (ferdig)

attester, men i noen tilfeller er det bare registrert

dato for byggesammeldelse. Ved eldre bygninger er det

som oftest dette dokumentet som vedlegges

(attester eller uttaster) for bekrefteelse på at

bygningen ble lovlig satt opp.

Ekspropriasjonsdokument kommer hovedsakelig i

bygg som ble bygget på 1900-tallet og frem til rundt

1940-50.

LEIA

FLERE BESTEMMELSER

Kan like slettes uten samtykke fra kommunen,

etat for

eendom og utbygging

LEIA

FLERE BESTEMMELSER

Kan like slettes uten samtykke fra kommunen,

etat for

eendom og utbygging

Regulerings og arealplaner

Boligen er regulert til bolig m.ult anlegg (§ 225).

LEIA

FLERE BESTEMMELSER

Kan like slettes uten samtykke fra kommunen,

etat for

eendom og utbygging

LEIA

FLERE BESTEMMELSER

Kan like slettes uten samtykke fra kommunen,

etat for

eendom og utbygging

LEIA

FLERE BESTEMMELSER

Kan like slettes uten samtykke fra kommunen,

etat for

eendom og utbygging

LEIA

FLERE BESTEMMELSER

Kan like slettes uten samtykke fra kommunen,

etat for

eendom og utbygging

LEIA

FLERE BESTEMMELSER

Kan like slettes uten samtykke fra kommunen,

etat for

eendom og utbygging

LEIA

FLERE BESTEMMELSER

Kan like slettes uten samtykke fra kommunen,

etat for

eendom og utbygging

LEIA

FLERE BESTEMMELSER

Kan like slettes uten samtykke fra kommunen,

etat for

eendom og utbygging

LEIA

FLERE BESTEMMELSER

Kan like slettes uten samtykke fra kommunen,

etat for

eendom og utbygging

om kjøper har lest dokumentene. Alle interesser oppføres til å undersøke eierdommen nøye, gjøre sammen med fagkyndig, for bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eierdommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eierdomsmeier eller en fagkyndig for det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eierdommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eierdommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut fra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er høvd tilbake eller gitt utkjøpe opplysinger om eierdommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysingen 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 antekes 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 godkjenner at kjøperen ikke la vekt på opplysingen, f. anvendelsesloven § 3-3 (2). Ved belegg av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på ikr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eierdommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker selges eierdommen 'som den er' og selgers ansvar er da begrenset, f. aml. § 3-9, første ledd 2. pkt. Aml. § 3-1 (2) framkles, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter aml. § 3-9. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eierdommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eierdom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgjvere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eierdommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen.

Ved elektronisk budgivning, samtykker budgjver til elektronisk kommunikasjon. Eierdomsmeier skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke viderefordre 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 øving henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta mot bud direkte fra budgjver, men å henvise budgjver videre til meier. Som kjøper vil du få foretregt kjøp av budjurnal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgjvere kan be om å få en kopi av budjurnal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgjvere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eierdommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgjver 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 mot bud direkte fra budgjver, men å henvise budgjver videre til meier.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interesser oppføres imidlertid til grundig besiktigelse av eierdommen, gjerne sammen med fagmann for bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsopdrag

5 700 000 (Prisantydning)

80 963 (Mødt av fellesgjeld)

5 880 963 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 882 (Gebyr avklaring forkjøpssett)

240 (Parttest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr partebokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (eidegjeld))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help-Plus - ett års varighet (eidegjeld))

9 122 (Omkostninger totalt)

16 022 (med Boligkjøperforsikring – fem års varighet)

19 122 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help-Plus)

5 840 085 (Totalpris inkl. omkostninger)

5 855 285 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring – fem års varighet))

5 850 085 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help-Plus))

Regnestykket forutsetter at det kun inngjøres ett partebokument og at eierdommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Jens Bjelkes gate 35C 0561 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1896
BRA: 65 m²
BRA (ny arealstandard): 73 m²
BRA-i (ny arealstandard): 65 m²

Samlet vurdering



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 godkjennelse 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/23672>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:
Ett soverom, målt ca 5,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Ett soverom, målt ca 4,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Ett soverom, målt ca 1,4 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Stue, målt ca 1,1 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i to soverom.
TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i øvrige nevnte rom.

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

Underliggende oppgitt prisestimat for utbedringskostnad er gitt for TG-3 forhold.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på alder på vinduer fra 1983 som har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og at det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer, vindusrammer er preget av aldring og stedvis malingavflassing samt funksjonsfeil ved at enkelte vinduer og vindusgrep er trege å åpne/lukke.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer fra 1983 bør påregnes i nær fremtid.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Pipemur i soverom og mellomgang er synlige for besiktigelse og det ble ikke registrert avvik. Pipemur i entre/gang er påført malte plater. Forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter som krever at alle sider av pipemur i leiligheten skal være tilgjengelige for besiktigelse så sant ikke pipeløpet er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, da kreves det to synlige sider i henhold til brannforskrifter. TG-2 er satt med tanke på tildekket pipemur i entre/gang.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at pipemur i entre/gang fristilles/gjøres tilgjengelig for kontroll i henhold til krav.

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2021, dokument datert 16.08.2021.

Elektrisk oppvarming.

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen på 32 ampere.

Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i senere tid, ukjent år.

Varmekabler i bad fra 2001.

Halogen downlight belysning i bad fra 2001, ukjent år i entre/gang.

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

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

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 og at jordingskabel i gulvsluk i badet ikke er koblet til jord.

Ventilasjon

Oppsummering

Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.

Det er ikke registrert avtrekksventil til naturlig oppdriftsventilasjon i kjøkken.

Det er ikke montert tiluftsventiler gjennom yttervegger i leiligheten.

Det er ikke montert luftespalter i vindusrammer.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist i dusjsone er ca 3,2 cm.

Fall til gulvsluk i dusjsone er stedvis i tilnærmet vater og vann blir liggende på gulv etter benyttelse.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring til gulvsluk og membran/tettesjikt er stedvis ikke synlig for besiktigelse på grunn av overdekning.

Det ble ikke registrert avvik.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og tettesjikt/membran bør påregnes i nær fremtid.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er satt med tanke på at servantskap er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant mot dusjsone, at avløp til vaskemaskin ikke er festet tilfredstillende til vegg og at det ikke er etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å feste avløpsrør til vaskemaskin til vegg.

Oppsummering av ventilasjon

Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Øvrig: Gulv

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens planløsning er ikke i samsvar med godkjente plantegninger utført av Arkitekt Asle Strøm, datert 30.04.1984, da arealet på godkjent tegning er større en dagens eksisterende leilighet. I tillegg er balkonger oppført i senere tid (2014), samt at en definert stue på tegning var på befaringsdag ombygget til to soverom og mellomgang og at ett definert soverom på tegning fungerer som stue og at kjøkken er dels åpnet mellom dagens kjøkken og stue.

4. Informasjon om oppdraget


Befaringsdato 1.10.2024	Rapportdato 2.10.2024
-----------------------------------	---------------------------------

Hjemmelshavere

Navn: Anne Sofie Hellebø og Svein Ivar Nesset	Tilstede ved inspeksjon: Nei
	Representant v/befaring: Vi Duc Truong

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Egne premisser:

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

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

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: Jens Bjelkes gate 35C , 0561 Oslo					
Kommunen: 301	Gårdsnr: 229	Bruksnr: 61	Festnr:		
Seksjonsnr:	Andelsnr: 18	Leilighetsnr:			
Byggeår: 1896					
Boligtype: Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Bygård i 4 etasjer beliggende til offentlig gate. Adkomst til leiligheten via portrom, bakgård og trappeoppgang fra Jens Bjelkes gate.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i tilstøtende gater etter gjeldende bestemmelser. Beboerparkering i området.

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag med islasjon av stubbloftsleire.

Saltakkonstruksjon i tre teknet med plater. Taket ble ikke besikket på befaringsdag.

Gården fremstår som normalt godt vedlikeholdt, byggeår tatt i betraktning.

Fasaden ble sist rehabilitert i 2009.

Felles trappeoppganger er pusset opp i 2009.

Taket ble rehabilitert i 2009.

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
3. etasje	65	65	0	Entre/gang, bad/wc, åpent kjøkken med utgang balkong, stue, mellomgang og 3 soverom.	
Totalt m²	65	65	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-I (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	65	65	0	0	4
Kjeller	5	0	5	0	0
Loft	3	0	3	0	0
Totalt m²	73	65	8	0	4

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	5	3	2
Totalt m²	5	3	2

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 5,3 m², samt en loftsbod med ca 5,5 m² gulvareal og ca 2,7 m² målt i henhold til NS3940's skråtaksbestemmelser.

Felles vaskerom i kjeller.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Sydøstvendt, overbygget balkong på ca 3,5 m ² . Balkongen er oppført i behandlet stålkonstruksjon med underliggende lakkerte stålplater samt overliggende oppført tregulv. Avrenningsrør i gulv ført til nedløpsrør på yttervegg. Behandlet stål spillerekkverk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er oppført i 2014.	
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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Fall til avrenningsrør i gulv er ikke besikket på grunn av overliggende tregulv. Eier opplyser at avrenning fra balkonggulv fungerer normalt godt.	
Høyde på rekkverk er målt til ca 112 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav til høyde på rekkverk inntil 10,0 m over terreng er 100 cm.	
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
3-lags isolerglass vinduer fra 1983. 2-lags isolerglass vinduer fra 2014 i fløydør til balkong.	
Det er ikke montert luftespalter i vindusrammer.	
Dør mot fellesareal er brannklassifisert (B30) med sikkerhetslås. Fabrikasjonsår 1985.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	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
TG-2 er satt med tanke på alder på vinduer fra 1983 som har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og at det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer, vindusrammer er preget av aldring og stedvis malingavflassing samt funksjonsfeil ved at enkelte vinduer og vindusgrep er trege å åpne/lukke.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av vinduer fra 1983 bør påregnes i nær fremtid.	

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-3
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Ett soverom, målt ca 5,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Ett soverom, målt ca 4,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Ett soverom, målt ca 1,4 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Stue, målt ca 1,1 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.	
TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i to soverom. TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i øvrige nevnte rom.	
Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for umiddelbare tiltak.	
Underliggende oppgitt prisestimat for utbedringskostnad er gitt for TG-3 forhold.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Pipeløp i ett soverom er antatt ikke innvendig rehabilitert i senere tid.	
Er det montert ildsted?	Nei

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?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2
<p>Pipemur i soverom og mellomgang er synlige for besiktigelse og det ble ikke registrert avvik. Pipemur i entre/gang er påført malte plater. Forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter som krever at alle sider av pipemur i leiligheten skal være tilgjengelige for besiktigelse så sant ikke pipeløpet er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, da kreves det to synlige sider i henhold til brannforskrifter.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på tildekket pipemur i entre/gang.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det anbefales at pipemur i entre/gang fristilles/gjøres tilgjengelig for kontroll i henhold til krav.</p>	

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
<p>Åpent kjøkken med utgang til balkong: Lyse, glatte, folierte, høyglans fronter fra IKEA med laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Mosaikkfliser er montert på vegg over benk. Integrert komfyr med induksjon platetopp, mikrobølgeovn og kjølfrys. Frittstående oppvaskmaskin. Ballofix stoppekraner er montert på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap. Komfyrvakt er ikke montert.</p> <p>Kjøkkeninnredningen er montert ny i 2011. Senere oppgradert med ny benkeplate, oppvaskkum, kjøkkenbatteri, komfyr og induksjons platetopp i ca 2019. Dørfront til kjøleskap er preget av noe bruksslitasje i overflaten. Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.</p> <p>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</p>	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
<p>Ventilator med kullfilter over komfyr, fra 2011. Avtrekkør over ventilator er ikke ført ut av overskap.</p>	
Oppsummering av avtrekk	TG-1
<p>Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.</p>	

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
<p>Dagens planløsning er ikke i samsvar med godkjente plantegninger utført av Arkitekt Asle Strøm, datert 30.04.1984, da arealet på godkjent tegning er større en dagens eksisterende leilighet. I tillegg er balkonger oppført i senere tid (2014), samt at en definert stue på tegning var på befaringdag ombygget til to soverom og mellomgang og at ett definert soverom på tegning fungerer som stue og at kjøkken er dels åpnet mellom dagens kjøkken og stue.</p>	
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
<p>Expeditions-Dokument - Jens Bjelkes gate 35. Våningshus, datert 25.07.1898. Ferdigattest - Jens Bjelkes gate 35. Tiltaksart: Sammenslåing leiligheter, utskiftning vinduer, innredning bad, m.m, datert 27.02.1987. Ferdigattest - Jens Bjelkes gate 35. Tiltaksart: Vesentlig endring/reparasjon (rehabilitering av våtrom/rørlegg), datert 12.07.2001. Ferdigattest - Jens Bjelkes gate 35 A-C. Tiltaksart: Fasadeendring (oppføring av balkonger), datert 07.05.2014.</p>	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
<p>Brannslukkingsapparat innkjøpt nytt i 2024. Felles brannvarslingsanlegg med 1 sensor i leiligheten samt i fellesareal.</p>	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
<p>Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg i gården.</p>	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 2001 i bad og 2011 i kjøkken. Felles avløpsopplegg i forbindelse med bad er montert nytt i ca 2001. Eldre felles avløpsopplegg i forbindelse med kjøkken fra ukjent år.</p>	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
<p>Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.</p>	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
<p>Plast vannledninger er benyttet som skjult rørføring i leiligheten. Det er montert synlige krom kobberør på vegg i bad til dusj batteri og vaskemaskin.</p>	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>3 stk felles varmtvannsbereidere i kjeller. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg i forbindelse med bad fra ca 2001. Antatt eldre felles kaldt- og varmtvannsopplegg i forbindelse med kjøkken fra ukjent år. Vannledninger i leiligheten er antatt i vesentlig grad fra 2001.</p>	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1
<p>Badet er oppført med en åpen samlestock for vannopplegg over himling i badet med kaldt- og varmtvanns stoppekraner, adkomst via inspeksjonsluke. Ballofix stoppekran på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap kjøkken. Kaldt- og varmtvanns stoppekraner til bad og kjøkken fungerer som tiltenkt.</p> <p>Plastrør med utenpåliggende varerør er montert synlig rett ut av rørkasse i bad og inn i servantskap, utførelsen er ikke i henhold til forventet faglig standard.</p>	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
---	----

Oppsummering av elektrisk	TG-2
<p>Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2021, dokument datert 16.08.2021.</p> <p>Elektrisk oppvarming. Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten. Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen på 32 ampere. Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i senere tid, ukjent år. Varmekabler i bad fra 2001. Halogen downlight belysning i bad fra 2001, ukjent år i entre/gang.</p> <p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.</p> <p>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.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 og at jordingskabel i gulvsluk i badet ikke er koblet til jord.</p>	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
<p>Mekanisk avtrekk for bad. Antatt naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår for kjøkken. Det ble ikke registrert avtrekksventil i kjøkken.</p>	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Ukjent når mekanisk ventilasjonssystem ble etablert for bad i gården, antatt 2001.</p>	

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
<p>Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad. Det er ikke registrert avtrekksventil til naturlig oppdriftsventilasjon i kjøkken. Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger i leiligheten. Det er ikke montert luftespalter i vindusrammer.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten samt manglende ventilasjon i kjøkken.</p>	
<p>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</p> <p>Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.</p>	

6.11 Våtrom: Bad/wc

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv, fliser og mosaikkfliser på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble rehabilitert i borettslagets regi i 2001 med bl.a nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	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?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist i dusjsone er ca 3,2 cm. Fall til gulvsluk i dusjsone er stedvis i tilnærmet vater og vann blir liggende på gulv etter benyttelse.	
Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 1,5 cm.	
TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast gulvsluk med klemring for foliemembran montert nytt i 2001.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Klemring til gulvsluk og membran/tettesjikt er stedvis ikke synlig for besiktigelse på grunn av overdekning. Det ble ikke registrert avvik. Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år. TG-2 er satt med tanke på at slukløsning og tettesjikt/membran har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og tettesjikt/membran bør påregnes i nær fremtid.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Integrert speil i vegg over servant. Veggklosett. Fastmontert dusjvegg av herdet glass samt ettgreps 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 servantskap er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant mot dusjsone, at avløp til vaskemaskin ikke er festet tilfredstillende til vegg og at det ikke er etablert noen drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Det anbefales å feste avløpsrør til vaskemaskin til vegg.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.	
TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering/luftutveksling i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
<p>Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger mot dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet.</p> <p>Det ble foretatt fuktsøk i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.</p>	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
<p>Det ble ikke fremvist dokumentasjon på rehabiliteringen av badet i 2001.</p>	

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
<p>Fliser i bad, forøvrig laminat.</p>	
Oppsummering av øvrig	TG-2
<p>TG-2 er satt med tanke på lokal svikt og knirk i laminatgulv i entre/gang, at laminatgulv er stedvis preget av brukslitasje, stedvis sprekke- og rissdannelser i fugemasse mellom gulvfliser i kjøkken og stedvis bompuss under gulvfliser i kjøkken.</p>	

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse	
<p>Fliser og mosaikkfliser i bad, malte plater/mur i ett soverom og mellomgang, forøvrig malte plater.</p> <p>Alle vegger er malt i perioden 2022-2024, bortsett fra i bad.</p>	
Oppsummering av øvrig	TG-1
<p>Vegger fremstår som godt vedlikeholdte</p>	

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse	
<p>Malt plater med rosett og stukkatur i stue, forøvrig malte plater.</p> <p>Alle tak er malt i perioden 2022-2024, bortsett fra i bad.</p> <p>Takhøyden i stue er målt til ca. 2,85 m.</p>	
Oppsummering av øvrig	TG-1
<p>Tak fremstår som godt vedlikeholdte.</p>	

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse	
<p>Lyse, malte, profilerte dører fra ukjent år.</p>	
Oppsummering av øvrig	TG-1
<p>Baderomsdør er noe fuktpåvirket i form av svelling i nedkant på baderomsside. Det ble ikke registrert funksjonsfeil.</p>	

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse	
<p>Dørtelefon med åpner.</p>	
Oppsummering av øvrig	TG-1

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.19 Toalettrom: Wc-rom

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002240308	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Svein Ivar Nettet	Anne Sofie Hellebø
Gateadresse	
Jens Bjelkes gate 35C	
Poststed	Postnr
OSLO	0561
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	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	86183944

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

Initialer selger: SIN, ASH

Document reference: 1002240308

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar Nei Ja
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse Nei Ja
I 2001 ble det pusset opp i regi av borettslag. I 2011 ble fliser, sanitær utstyr og innredning satt inn nytt av tidligere eier
- Arbeid utført av Nei Ja
Renoveringsspesialisten(fra tidligere eier) i 2011
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
Beskrivelse Nei Ja
Ja i 2001, men vi antar at flis ble lagt på flis i 2011 av tidligere eier
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse Nei Ja
Ja men kun en annen leilighet i borettslaget. Styret har gjort tiltak og kjenner ikke til at det har vært et problem i nyere tid
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar Nei Ja
Ja, kun av faglært
- Beskrivelse Nei Ja
I henhold til informasjon fra tidligere eier
- Arbeid utført av Nei Ja
Renoveringsspesialisten
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse Nei Ja
Det er en rå kjeller med derav innslag av fukt. Styret er oppmerksom på dette og følger med.
- 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
Beskrivelse Nei Ja
Styret har fått pålegg om utbedring av pipeløp. Dette følges videre opp av BRL. Det er imidlertid ikke fyringsforbud.
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse Nei Ja
Gulvene er noe skjeve(bygget er fra 1896).
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse Nei Ja
Det var en skadedyr sak i en annen oppgang i 2018. Begrenset til noen leiligheter, ikke vår. Dette ble løst i 2018 og har ikke vært noe problem etterpå.
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar Nei Ja
Ja, kun av faglært
- Beskrivelse Nei Ja
Nytt elektrisk anlegg i 2011(i regi av tidligere eier)
- Arbeid utført av Nei Ja
Ren elektro
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja

- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse Nei Ja
El. kontroll gjennomført av Elvia i august 2021
- 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
- 15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?
 Nei Ja
- 15.2 Er tanken plombert?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar Nei Ja
Ja, kun av faglært
- Beskrivelse Nei Ja
Taktekking, oppgang og fasade ble skiftet, malt og rehabilitert i 2009. Balkong ble bygd i 2014. Alt i regi av BRL
- Arbeid utført av Nei Ja
Regi av BRL
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
Beskrivelse Nei Ja
Endret planløsning av tidligere eier 2011
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
Beskrivelse Nei Ja
Pipeløpet må rehabiliteres i regi av BRL innen 2027.
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
Beskrivelse Nei Ja
Det er utført radon måling i regi BRL og tiltak er iverksatt
- 21.1 Radonmåling
Ar Nei Ja
2022
- Verdi Nei Ja
Ny måling skal utføres i regi av BRL
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1002240308

Tilleggskommentar

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002240308

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Ivar Nesset	6a6a3f834f99dcfb894502e 6675ced9d4a2ae7d2	10.10.2024 18:26:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Sofie Hellebø	c024fa549b80b2d2578453 aa439455ea01dd6c2c	10.10.2024 17:08:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002240308

- 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>

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET JENS BJELKES GATE 35

Det er i hver enkelt boretthavers interesse at bestemmelsene i husorden blir fulgt, og at leiligheten ikke brukes slik at den sjenerer andre. Vær oppmerksom på at husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten.

RO I LEILIGHETEN

Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 08.00. Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning fra styret, og med samtykke fra naboer over, under og ved siden. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 22.00.

HUSDYRHOLD

Husdyr kan først anskaffes eller medtas etter at søknad om det er innvilget av styret. Det gjelder også eventuell gjenanskaffelse. Husdyrhold må ikke være til sjenanse for naboer. Husdyr skal holdes i bånd på borettslagets område. Borettslagets friområder skal ikke benyttes som toalett for hunder eller andre husdyr.

HUSHOLDNINGSAV FALL

Husholdningsavfall legges i anviste beholdere. Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for blir fjernet. Det er ikke tillatt å sette avfall ut i oppgangen i påvente av at man skal ta det med helt ut.

RENHOLD:

Trapper og gelendere vaskes en gang i uken. Vinduer i oppgangene pusses en gang i måneden. Så ofte som det er nødvendig rengjøres utedør og trapperomsvegger i opptil 1,5m høyde. Vasking utføres på rundgang mellom beboerne i henhold til egen vaskeliste. Det er ikke tillatt å sette fra seg sko eller annet i oppgangen.

VASKERI

Vaskeri og vaskeristyr brukes etter styrets bestemmelser. Det er ikke tillatt å vaske tøy for andre enn lagets beboere. Tøy tørkes der hvor det er gjort i stand plass til det. Det vises forøvrig til eget reglement for vaskeriet.

SPESIELT FOR BALKONGENE

Gassgrill og kullgrill skal ikke brukes på balkong. Det oppfordres til å grille i bakgården. Blomsterkasser og andre gjenstander som oppbevares på balkongene skal være forsvarlig sikret.

BLOMSTERKASSER ETC.

Anskaffes blomsterkasser o.l. er leilighetens innehaver ansvarlig for at det monteres slik at det ikke oppstår fare for andre, eller sjenerer naboer.

HENSETTING AV SYKLER, BARNEVOGNER OG MOTORKJØRETØYER

Biler er ikke tillatt på borettslagets område. Mopeder og motorsykler kan settes ved siden av sykkelstativer i bakgården. Sykler kan settes i sykkelstativ utendørs, eller i egen bod innendørs. Barnevogner kan settes under trappa (i kjelleren) forutsatt at de ikke hindrer ferdsel eller sperrer dører. Det er ikke tillatt å sette sykler eller barnevogner i oppgangen.

BALLSPILL

Det er ikke tillatt med ballspill på borettslagets område.

Sist oppdatert på generalforsamling 22.5.2014. Beskjeder fra borettslagets styre eller fra Usbl, gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.

Vedtekter

for

Borettslaget Jens Bjelkes gate 35 org nr 948 309 440

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 12. mai 1980, sist
-endret den 21. juni 2006

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Borettslaget Jens Bjelkes gate 35 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner hundre.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- 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 husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

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

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

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og

himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdspunkt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Alle baderom oppusset i borettslagets regi fortsetter å være borettslagets ansvar. For bad pusset opp av andelseier i privat regi gjelder bestemmelsene slik de framgår av Lov om borettslagslov av 15.08.2005.

(5) 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.

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget.

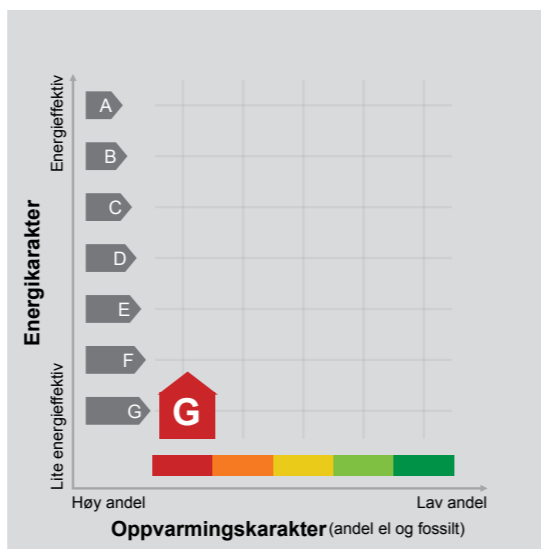
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene

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

ENERGIATTEST

Adresse	Jens Bjelkes gate 35C
Postnummer	0561
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	61
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80580665
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2024-32804
Dato	01.10.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk 7 417 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 417 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister
- Slå el.apparater helt av

- Spar strøm på kjøkkenet
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1896
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Nabolagsprofil

Jens Bjelkes gate 35C - Nabolaget Tøyen kirke/Rudolf Nilsens plass - vurdert av 231 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Tøyenkirken Linje 5N, 60	3 min	0.3 km
Heimdalsgata Linje 17	8 min	0.5 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min	0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min	1.3 km
Oslo Gardermoen	40 min	

Skoler

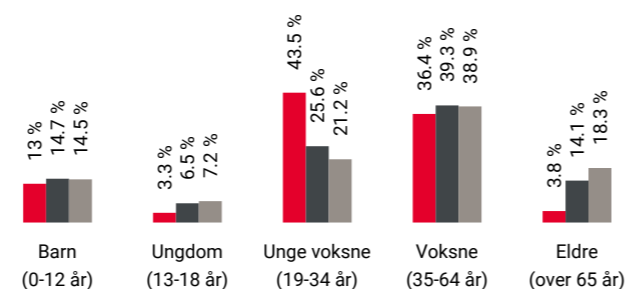
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	1 min	0.1 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	6 min	0.4 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 463 elever, 26 klasser	7 min	0.5 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	10 min	0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	20 min	1.5 km
Hersleb videregående skole	5 min	
Elvebakken videregående skole 576 elever	15 min	1.1 km

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 67/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tøyen kirke/Rudolf Nilsen...	2 083	1 166
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lakkegården barnehage (1-5 år) 54 barn	2 min	0.2 km
Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 år) 58 barn	5 min	0.4 km
Min Árbi	6 min	

Dagligvare

Nærbutikken Heimdalsgata Søndagsåpent	4 min	0.3 km
Rema 1000 Lakkegata PostNord	4 min	0.3 km

Primære transportmidler

1. Gående
2. Tog/t-bane
3. Trikk

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

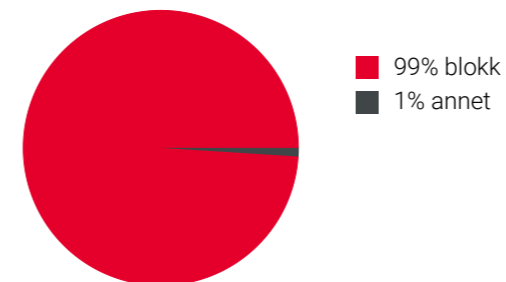
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Rudolf Nilsens plass Ballspill	2 min	0.2 km
Tøyenhagen balløkke Ballspill	3 min	0.3 km
Tøyen Fitness og Tr.senter	6 min	
Harald's Gym	8 min	

Boligmasse



«Bodd her hele livet og jeg anbefaler sterkt til familier med barn!»

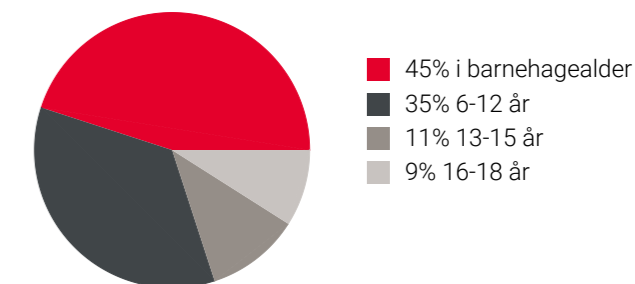
Sitat fra en lokalkjent



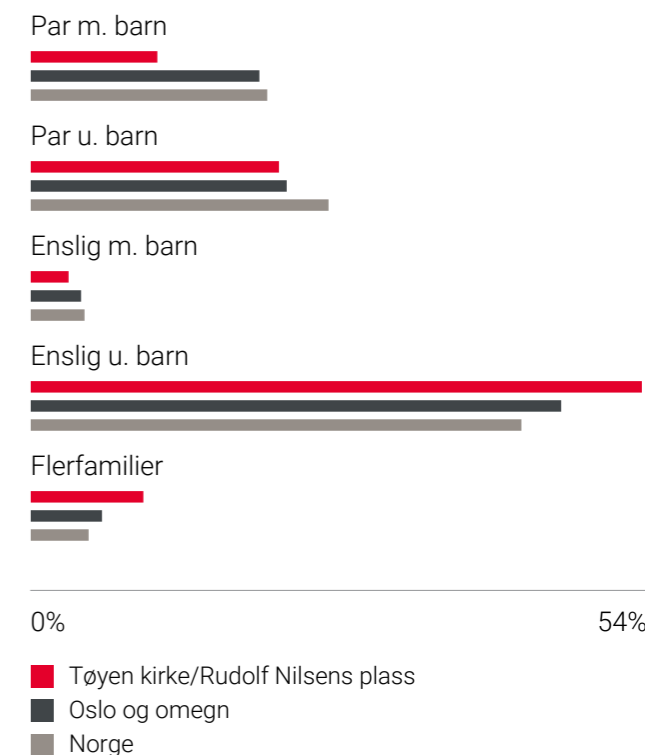
Varer/Tjenester

Grønland Basar	8 min
Apotek 1 Grønland	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	73%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

- 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.

- 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.

Viktige avtalerettslige forhold

- 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).

- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Jens Bjelkes gate 35C
0561 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Martine Østdahl

Telefon: 941 81 778
E-post: martine.ostdahl@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave 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