

aktiv.

Jens Bjelkes gate 39A, 0578 OSLO

**Unik og påkostet 4-roms
toppleilighet med høy WOW-faktor!**



Partner / Eiendomsmegler

Monica Frøseth

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: Kr 9 600 000,-
Fellesgjeld: Kr 10 368,-
Omkostn.: Kr 1 240,-
Felleskostn.: Kr 7 109,-
Selger: Lene Birgitte Danielsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1892
BRA-i/BRA Total 95/107 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 229, bnr. 63
Andelsnr.: 104
Oppdragsnr.: 1002240295

VELKOMMEN

Klassisk og moderne i perfekt harmoni!

Denne lekre 4-roms loftsleiligheten vil garantert få hjertet ditt til å banke litt ekstra. Flommende lys, to solrike uteplasser og en utsikt til himmels. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen skaper en stor sosial sone, og peisen garanterer varme og god stemning på vinterstid. De originale takbjelkene sørger for et herlig særpreg og en unik atmosfære. De tre soverommene er alle romslige, og ligger tilbaketrukket i etasjen under. Det moderne og lyse baderommet garanterer en god start på dagen.

- Solrik takterrasse og balkong med utsikt mot den flotte bakgården og sol fra formiddag til kveld
- Bakgården en virkelig en oase for store og små, og borettslaget er kjent som "Bakkebygrenda på Tøyen"
- Svært veldrevet og populært borettslag



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	52
Tilstandsrapport	69
Egenerklæring	91
Nabolagsprofil	96
Forbrukerinformasjon	134
Budskjema	135



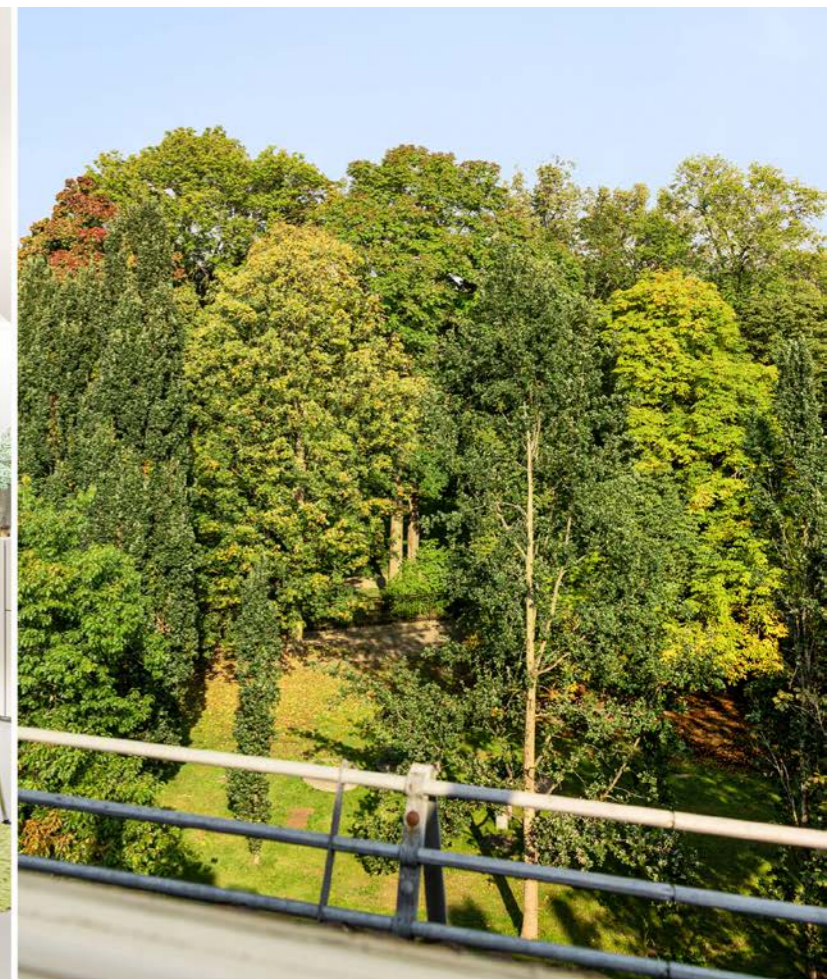
Allerede på vei inn til boligen skjønner man at dette er et borettslag utenom det vanlige.

Med inngangsporten vendt rett mot Botanisk hage og en parkmessig opparbeidet bakgård, er de naturskjønne inntrykkene på vei til og fra boligen ikke til å unngå.

Leiligheten vi ligger i gårdens 4 og 5.etasje.

Har du ikke sett lyset før ser du det definitivt når du beveger deg inn i denne stuen. Flere store vinduer på begge sider gjør at rommet bader i lys uansett årstid.

Med vakre Botanisk hage vegg i vegg kan du nyte en idyllisk utsikt som endrer seg i takt med årstiden.





Gulvene er malt lysegrå. Endeveggen har fått en dempet brungrå fargetone.



Pipeløpet ble rehabilitert i regi av borettslaget med nye innvendige syrefaste stålrør i ca 2005.

På det stilfulle og svært gjennomførte kjøkkenet er det god boltreplass for deg som er glad i å lage mat!

Eik finerplater er montert på veggene over benken for å myke opp det stramme og minimalistiske uttrykket.

Det er to integrerte kjøleskuffer, integrert komfyr med induksjons platetopp og oppvaskmaskin.





Kjøkkenet ble innstallert nytt i 2018 og har grå, glatlakkerte fronter fra Drømmekjøkkenet.



Rikelig med oppbevaringsplass i de øvrige skuffene i innredningen.



De varmeste dagene tilbringes helst ute på den flotte takterrassen.

Når man bor midt i en hektisk storby, er det et fantastisk privilegium å ha et slikt privat uterom.

Skjermet, stille og solrikt. Hva mer kan man ønske seg?

Takterrassen har sol fra tidlig formiddag til kveld. Det er også inngang til en praktisk utebod her med gode oppbevaringsmuligheter.





Takterrassen innbyr til både slaraffenliv og hageliv.



Den lekre trappen fungerer som en fin romdeler i toppetasjen mellom de ulike sonene.

I underetasjen ligger alle 3 soverommene behagelig tilbaketrukket fra den sosiale sonen sammen med baderommet.

DRØM deg bort i dette fantastiske hovedsoverommet.

Her er det rikelig med plass til både dobbeltseng og flere oppbevaringsmøbler langs veggene.

Det er montert flere garderober langs den ene sideveggen.





Våkn opp til en fantastisk utsikt og fuglekvitter.



Soverom 2 kan innredes og benyttes etter behov. For selger har dette vært benyttet som et gjesterom.

Her er det også godt med skaplass.





Soverom 3 - Et rom med flere bruksmuligheter. Hobbyrom, barnerom, ekstra TV stue eller rom for utleie. Mulighetene er mange.

Her har selger hatt en praktisk skapseng som slås ut til overnattingsgjester.

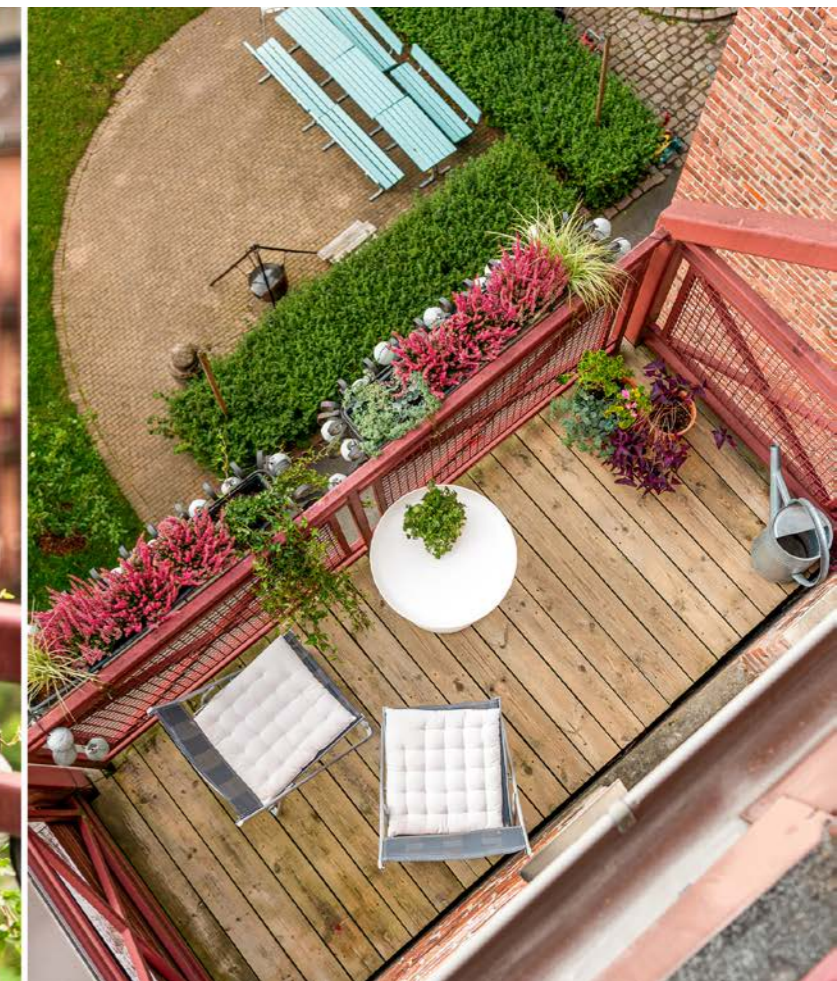
Til venstre har du inngang til en romslig innebod med plass til ekstra fryseboks, støvsuger, tørkestativ m.m



Luksus med to balkonger!

Her sitter du luftig og fritt med en fin utsikt over den fine bakgården.

Hvordan er naboene? - Hyggelige og engasjerte folk som er opptatt av å bidra til at både borettslaget og Tøyen er et godt sted å bo.

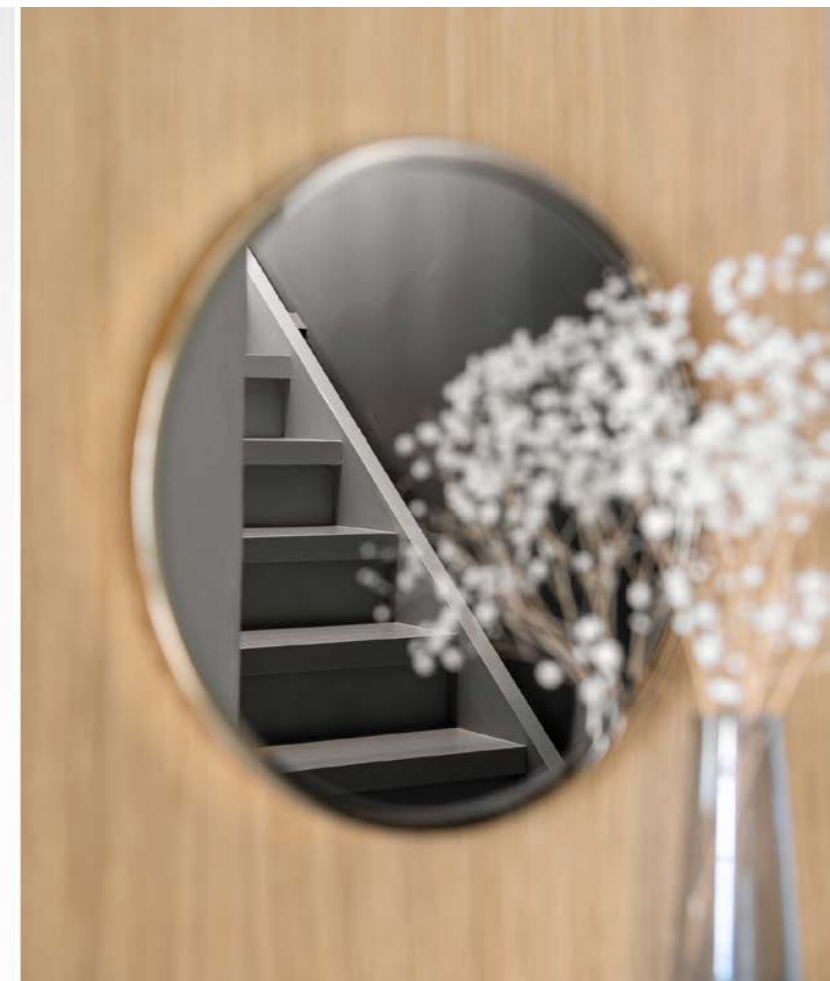




Baderommet er lyst og innbydende med plass til det du trenger i hverdagen.

Badet ble pusset opp i 2018 av fagfolk.

Opplegg for vaskemaskin og god oppbevaringsplass i ekstra skapinnredning. Elektrisk veggmontert håndkleetørker.

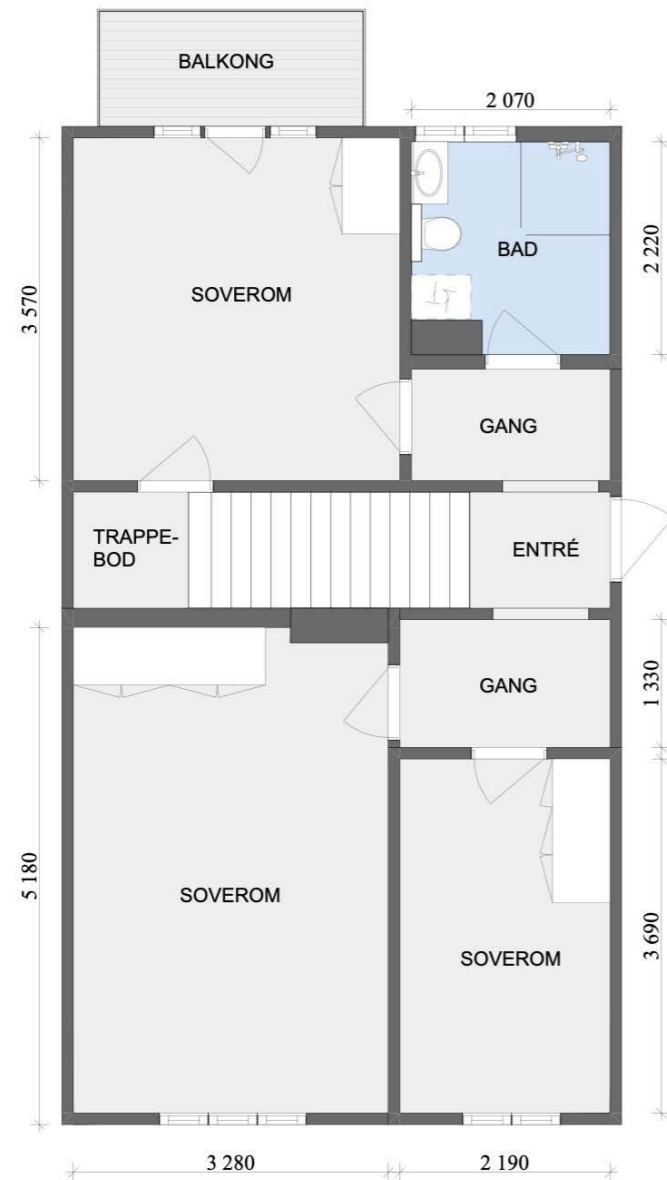




Det åpne og luftige inngangspartiet gir et svært godt førsteinntrykk.
Kombinasjonen av eik finerplanter og malt linolium gir et arkitektonisk preg.
Den fine, klassiske trappeoppgangen gir deg gratis trim hver eneste dag:-)

4. etasje

Jens Bjelkes gate 39A
4.etg



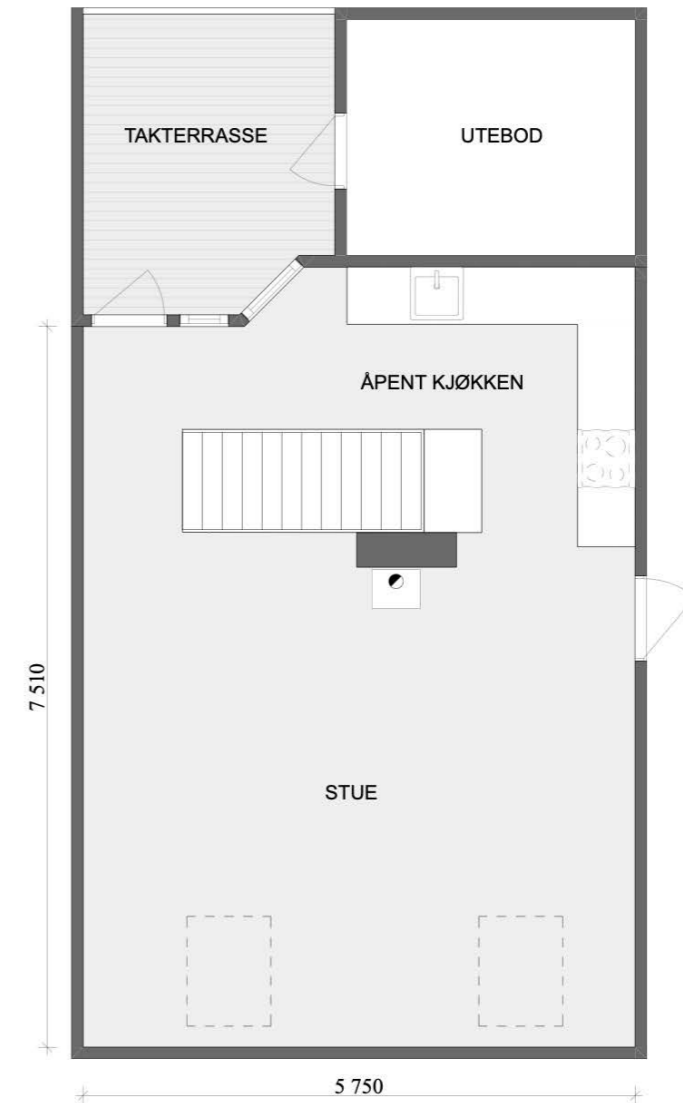
Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
Uført av Pål A. Ronning, Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869

aktiv.

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

5. etasje

Jens Bjelkes gate 39A
5.etg/loft



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

aktiv.

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



Tøyenhagen er et borettslag med mange gode historier og høy trivselsfaktor. Det populære og sjarmerende Gråbeinskvarialet ligger vegg i vegg med idylliske Botanisk hage.

Borettslaget har en av Tøyens aller fineste bakgårder. En grønn oase for både store og små.

Her kan du nyte varme sommerdager i hagen med gjester og trivelige naboer!



Bakgårdshuset har festrom, kjøkken og toalett i første etasje. I andre etasje er det soverom med mange sengeplasser. Fint å ha når familie eller venner kommer på overnattingstur til Oslo.

Det er satt opp en hagestue på cirka 20 kvadrat, stor nok til å ha et fint lite selskap under tak. I tillegg er det bygget utekjøkken med vask, integrert grill og masse benkeplass slik at det blir lettere å lage mat utendørs. Hagestuen har både lys og varmelamper og kan brukes hele året. Perfekt for å ta en kaffe med naboer eller å invitere venner på vinkvelder - den har til og med blitt brukt som hjemmekontor.

Dette er borettslaget som kryr av barn - Dette er "Bakkebygrenda" på Tøyen.



Nyeste tilskudd til bakgården er den felles pizzaovnen.

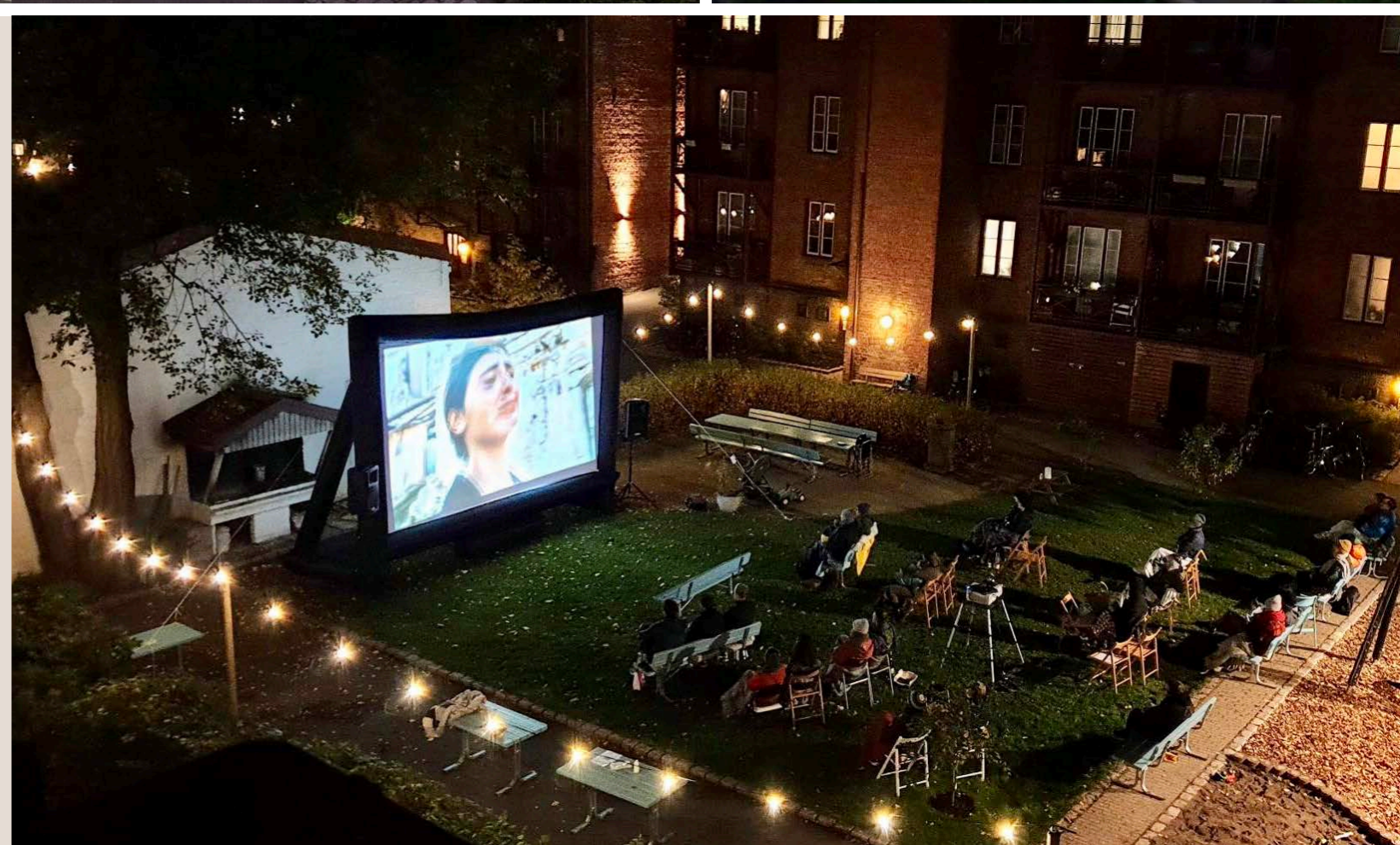
Egen vaktmester i full stilling, som bor i borettslaget, passer på at alt er på stell og at alle har det bra.





Borettslaget er sosialt og inkluderende med mange hyggelige tilbud til beboerne. Her et bilde fra 17.mai-feiringen.

Melodi Grand Prix vises på storskjerm.
Teltovernatting for barna - hver sommer.
Film - hver høst.





Intervju med selger

Når kjøpte du eiendommen?

- For sju år siden.

Hva var avgjørende for valget ditt?

- Større plass, veldig god romløsning og den solfylte takterrassen.

Hvorfor skal du flytte?

- Jeg er klar for noe nytt.

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

- Uten tvil takterrassen! Den er deilig, spesielt på varme sommerkvelder. Så kommer jeg til å savne kjøkkenet som jeg er veldig fornøyd med. Og den gode takhøyden.

Hvordan er naboene?

- Hyggelige og engasjerte folk som er opptatt å bidra til at både borettslaget og Tøyen er et godt sted å bo.

Hvordan er styret?

- Dyktige og profesjonelle! Borettslaget har en dyktig og hjelpsom vaktmester som følger opp styrets beslutninger og svarer om man trenger bistand eller råd.

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

- Kunne nesten ikke vært bedre! Leiligheten er gjennomgående og takterrassen er sørvestvendt med sol fra tidlig formiddag og omtrent til den går ned.

Hva har strømforbruk ditt vært sommer og vinter?

- I 2023 brukte jeg totalt 6300 kWt. I sommerhalvåret 150-300 kWt per måned, på vinteren 850-1200 kWt per måned.

Hva har du likt best med området?

- Å være nærmeste nabo til Botanisk hage er luksus - et virkelig flott sted. Det er veldig sentralt, enkelt å sykle eller gå til det meste. Og selvsagt Tøyens fineste bakgård!

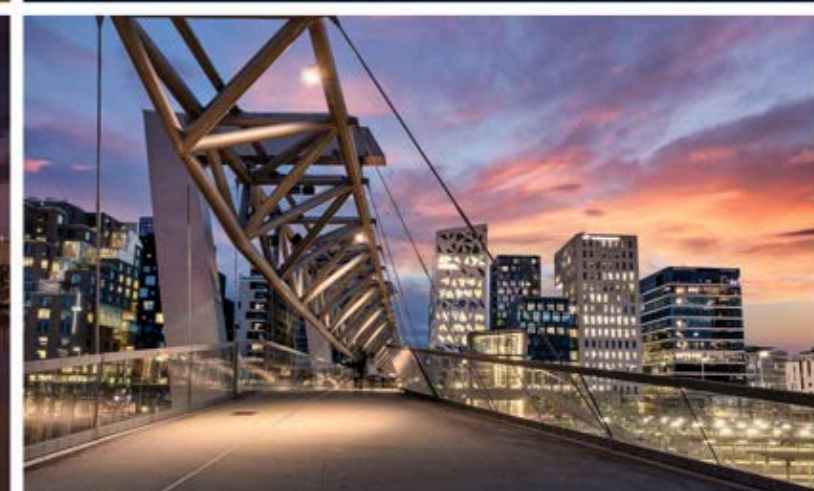
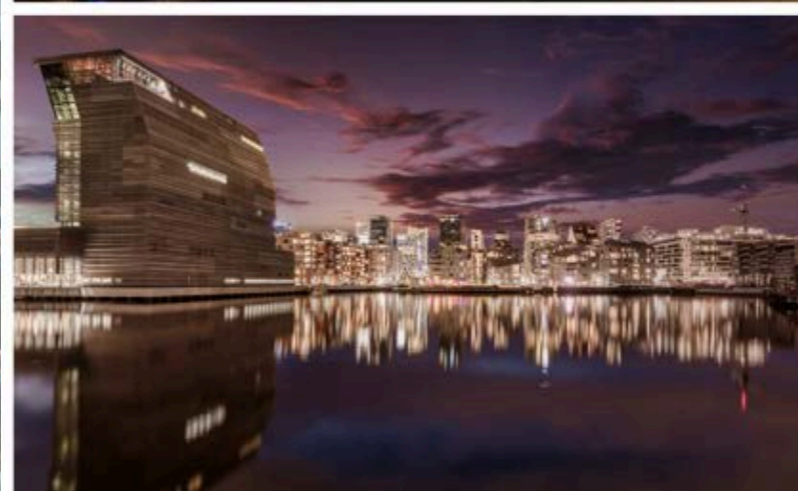
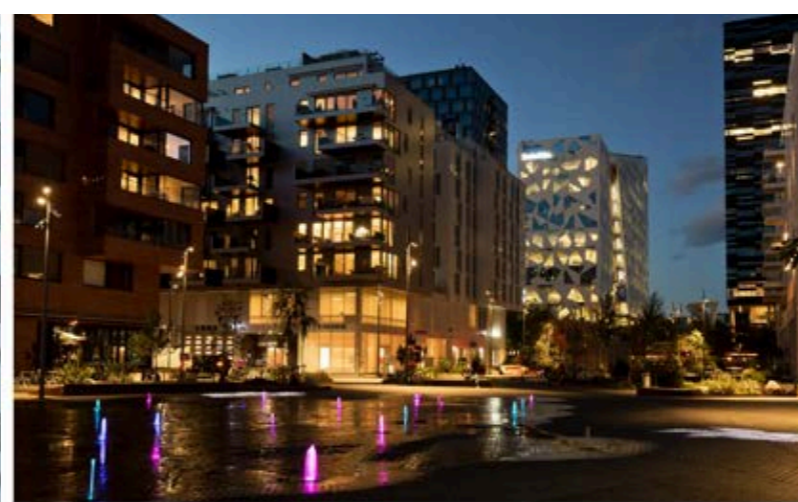
Har du noen favoritt-restauranter eller kafeer i området?

- På Handwerk Botanisk er det hyggelig å ta en kaffe. The Golden Chimp rett ned i gata er kult sted med deilige dumplings.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

- Lys, luftig og tiltalende.

OMRÅDET >



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 95 m²

BRA - e: 12 m²

BRA totalt: 107 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 7 m²

4. etasje

BRA-i: 56 m²

5. etasje

BRA-i: 39 m²

BRA-e: 5 m²

TBA fordelt på etasje

4. etasje

3 m²

5. etasje

7 m²

Ikke målbare arealer

Leilighetens samlede gulvareal utgjør 119 m².

Gulvarealet i 5.etasje/loft er målt til ca 45,8 m².

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles sykkelrom, barnevognskur, hobbyrom og selskapslokale med toalett og kjøkken og overnattingsmulighet.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 7,1 m², en loftsbod på

ca 7,3 m² gulvareal og ca 5,3 m² målt i henhold til NS3940's skråtaksbestemmelser, en bod med adkomst fra felles trappeoppgang mellom 4.- og 5. etasje på ca 3,7 m² som deles med nabo (ikke medregnet i arealdisponeringen), samt en bod i tilknytning til takterrasse på ca 5,8 m² gulvareal (boden er ikke målverdig i henhold til NS3940's skråtaksbestemmelser).

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Beboerne i borettslaget disponerer en av byens absolutt flotteste bakgårder. Dette er et sosialt møtested for naboer på lange sommerkvelder, eller en grillmiddag med gode venner. Bakgården er skjermet og avstengt på innsiden av kvartalet, noe som gjør den ekstra lun og trivelig.

Beliggenhet

Bo i et område i stor utvikling med alt du trenger i umiddelbar nærhet!

"Jeg er blitt utrolig glad i Tøyen og Grønland. Det er en helt egen "vibe" her med ekstremt mange spennende steder og hyggelige mennesker. Det er som Per Fugelli sa (som forøvrig bodde i Urtegata) "Når du kommer til Grønland, det er da du merker at du lever!" Jeg har satt stor pris på nærheten til byen og alle fasiliteter, samtidig som leiligheten ligger så rolig til " - Sitat beboer på Tøyen.

Grønland sies å være det nærmeste du kommer Londons pulserende storbyliv i Norge. Her finner du en god miks av butikker, spisesteder og utesteder! Favoritter som må nevnes er den usedvanlig hyggelige kaffe- og vinbaren Papegøye like nedi

gata i Tøyengata. Her blir du blant annet kjent med Anton (og kan besøke det som må være Oslos minste toalett!). Fantastisk bao og dumplings får du på The Golden Chimp og plantene kjøper du på Stikling i Grønlandsleiret, eller på marked i Botanisk hage. Her kan du også nyte gode kanelboller på kafeen Handwerk. Oslos desidert beste brød finner du på Ille brød (kåret til Oslos beste bakeri i Aftenposten 2021), et par minutter fra leiligheten. "Gamle Munch" og nyere restauranter som Pillefyken, Maaltid og Håndbakt er også verdt et besøk. Det er en rekke flotte og nylig oppgradert lekeplasser i umiddelbar nærhet, slik som på Rudolf Nilsens plass. Nyoppussede Tøyenbadet er også planlagt ferdigstilt i løpet av denne høsten.

Like i nærheten finner du Teaterplassen som er Grønlands nye "piazza", hvor folk møtes. Teaterplassen har kaffebar, restauranter og populære barer/ puber, som Oslo Mekaniske Verksted, et av byens beste "vannhull". Her kan du møte venner til øl, spille sjakk, feire bursdager eller nyte et glass rødvin foran peisen. Du kan til og med ta med deg hvilken som helst mat fra de nærliggende takeaway-restaurantene, som leverer maten til deg kostnadsfritt, enten det er sushi, indisk eller pizza. Det er også lagt opp til en utescene for artister o.l. på torget om sommeren, og om vinteren tennes julegranen midt på plassen.

På Tøyen Torg åpnes stadig nye utesteder og spisesteder. Et besøk på Skatten er å anbefale. De har fersk bakst og brød fra sitt eget bakeri syv dager i uken. På kvelden forvandles den til en av Oslos beste cocktailbarer. Ellers kan populære Postkontoret by på prisvinnende pizza, et bredt ølutvalg og en intim scene hvor det stadig spilles konserter.

En rekke grønne parker ligger i nabolaget. Botanisk hage er nærmeste nabo. Et perfekt sted for hyggelige søndagspikniker. Tøyenparken hvor den populære Øya festivalen arrangeres er også en kort rusletur unna. Videre er Ola Narr / Tøyenparken et sted med fine løpemuligheter. På kollen har man utsikt utover hele Oslo og bratte bakker som brukes til skihopp og aking vinterstid. I tillegg er det store grøntområder langs Akerselva med flotte turmuligheter. Sørenga og Operastranda har også de siste årene blitt populære badeplasser i sommerhalvåret.

Området er meget spennende og i rask utvikling. Byggingen av Fjordbyen med Bjørvika og Sørenga har allerede bodratt til store og positive endringer i bydelen, en utvikling som også vil fortsette i årene fremover. Grønland og Teaterplassen er knyttet til Bjørvika gjennom to nye gangbroer og gir beboere i Gamle Oslo rask og enkel adkomst til et eldorado for restauranter kafèliv og kultur i Barcode og ikke minst sjølivet på Sørenga, den nye Operastranda og Munch brygge.

Her ligger alt til rette for en behagelig hverdag!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Min Árbi, 4 min gåavstand

Langleiken barnehage (1-5 år) 0.3 km

Enerhaugen barnehage (1-5 år) 0.3 km

Skoler:

Vahl skole (1-7 kl.) 0.2 km

Tøyen skole (1-7 kl.) 0.3 km

Lakkegata skole (1-7 kl.) 0.6 km

Sofienberg skole (8-10 kl.) 0.9 km

Jordal skole (8-10 kl.) 1.4 km

Hersleb videregående skole, 7 min gangavstand

Elvebakken videregående skole, 17 min

gangavstand

Skolekrets

Jens Bjelkes gate 39A sogner til Vahl skole. Elever går videre til Sofienberg skole.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste holdeplass for;

- Buss fra Tøyenkirken (Linje 5N, 60) 0.1 km, eller Bussterminalen 1 km

- T-bane fra Tøyen (Linje 1, 2, 3, 4, 5) 0.6 km, eller Oslo S 1,9 km

- Trikk fra Heimdalsgata (Linje 17) 0.7 km

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

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygården er oppført med naturstein og teglstein grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein, med teglsteins- og noe pusset og malt fasade mot gate samt teglsteins fasade mot kvartalsrom. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

Saltakkonstruksjon i tre teknet med betong takstein.

Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Utvendig fasader fremstår som normalt godt

vedlikeholdt byggeår tatt i betraktning, men trenger lokal, utvedig oppgradering av nedre del av pusset fasade mot gate.

Gården har vært utsatt for setninger i grunnen, dette gir seg utslag i bl.a skjevheter i gulv.

Det har blitt foretatt radonmålinger av kjeller og leiligheter i 1.etasje i regi av borettslaget. Det ble registrert verdier av Becquerel (Bq) noe over normalverdier. Utbedringstiltak i kjeller ble gjennomført i 2018 ved montering av mekanisk utluftningssystem, radonbrønn, tetting av sprekker i gulv mm.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Badet ble rehabilitert i desember 2018.

Arbeid utført av: Smestad og Vangsøy Rørservice AS.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja.

Beskrivelse: Nytt gulv ble støpt med sluk, membran og varmekabler.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Drømmekjøkkenet Alnabru.

Arbeid utført av: Ny kran og waterguard montert ved rehabilitering av kjøkken i 2018.

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

Ja.

Beskrivelse: Pipen ble rehabilitert før jeg flyttet inn. Har fått montert peisovn i 5. etasje av Varmefag Alnabru. Fungerer bra, men trekket er noe dårlig.

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

Ja.

Beskrivelse: Gulvene er noe skjeve, spesielt i gangen i 4. etasje.

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

Ja.

Beskrivelse: Har ved noen tilfeller funnet sølvkre ved balkongdøren på soverommet ut mot bakgården (4. etasje).

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Ved rehabilitering av badet. Nye ledninger og stikk i soverom, bod under trapp og i gangen. Ved rehabilitering av kjøkkenet.

Arbeid utført av: Elektriker gruppen AS og Elektro-Fagmannen AS.

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

Ja.

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

Ja.

Beskrivelse: Kontroll utført av Infratek Elsikkerhet

AS på vegne av Det lokale eltilsyn (DLE) i Elvia AS, oktober 2020. Avvik for bad og kontor (soverom) er utbedret.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Nytt dekke i Kebony på takterrassen.

Arbeid utført av: Frøsakers snekkerservice via Gamle Oslo Servicesentral AS.

20. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Ja.

Beskrivelse: Bygningsmassen står på Byantikvarens Gul liste - påvirker kun fasaden.

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

Ja.

Beskrivelse: Rehabilitering av vinduer i hele borettslaget - sannsynligvis i 2025.

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?

Ja.

Beskrivelse: Ikke i dette bygget, men i andre bygg har det tidligere vært tilfeller av veggdyr.

Kort oppsummert:

- Lys, luftig og moderne loftsleilighet over to plan

- Solrik takterrasse i toppetasjen med utsikt mot den flotte bakgården, her har du sol fra formiddag til

kveld

- Koselig balkong i 4.etg. med utgang fra et soverom
- Peis
- Påkostet og stilrent kjøkken fra Drømmekjøkkenet med mye skaplass
- Lyst og lekkert oppusset bad
- 3 romslige soverom med plass til dobbeltseng og garderober
- Naturskjønn utsikt fra soverommene
- Store vinduer, dype karmen og flott takhøyde
- Super par-/ familieleilighet med rolig beliggenhet i et svært hyggelig og populært borettslag
- Godt bomiljø, barnevennlig
- Ingen dokumentavgift
- Ingen forkjøpsrett
- Lav fellesgjeld
- Veldrevet borettslag
- Beboerne i borettslaget disponerer en av byens absolutt flotteste bakgårder. Dette er et sosialt møtested for naboer på lange sommerkvelder, eller en grillmiddag med gode venner. Bakgården er skjermet og avstengt på innsiden av kvartalet, noe som gjør den ekstra lun og trivelig
- Det er mange som trekker ut i bakgården, fyrer opp bålpanna og prosjektor og ser Premier League på bakgårdshus-veggen. Veldig gøy opplyser styreleder, og vi får kompensert for manglende sosialt liv under pandemien.
- Bålpanna og prosjektor blir brukt til annet også. I desember samler de barna i bakgården og steker lapper og ser på julefilm
- Det er satt opp en hagestue på cirka 20 kvadrat, stor nok til å ha et fint lite selskap under tak. I tillegg er det bygd et utekjøkken med vask, integrert grill og masse benkeplass slik at det blir lettere å lage mat utendørs. En liten kjøkkenhage er etablert helt på grensa mot naboborettslaget og bakgårdshuset er renoverert med innsetting av skyvedører ut mot den

deilige gressplen. Det flotte bakgårdshuset kan leies av beboerne til bursdager og andre sosiale arrangementer.

Leiligheten går over to plan (4. og 5. etasje (loft)), og inneholder:

4. ETASJE

Entré med trapp, gang, mellomgang, bad/wc, 3 soverom - hvorav ett med utgang balkong på ca. 3,3 m2. Sekundærareal utgjør trappebod.

5. ETASJE (LOFT)

Åpent kjøkken, stue med trapp, utgang til takterrasse på ca. 7 m2 og utgang til fellesgang.

I tillegg disp. leiligheten en kjellerbod med gulvareal på ca. 7,1 m2, en loftsbod på ca. 7,3 m2 samt en bod i trappoppgang på ca. 3,7 m2 som deles med nabo. Det er også en bod ifm. takterrasse på ca. 5,8 m2.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

* Forhold som har fått TG2:

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

Høyde på rekkverk er målt til ca 90 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav er på 120 cm når høyden over terreng er over 10,0 m. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av

rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Balkongen er ikke tekket utover at det er montert ett metall blikk beslag under oppforet tregulv som antatt er vannbestandig. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktige av beslaget under oppforet tregulv. Det antas at undergulv (blikk beslag) under oppforet tregulv er montert med fall til avrenningspunkt. Eier opplyser at avrenning fra balkonggulv fungerer normalt bra.

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Behandlet stålkonstruksjon og rekkverk har behov for oppgradering/rehabilitering, arbeidene bør gjennomføres i regi av borettslaget da forholdet gjelder balkonger generelt i Jens Bjelkes gate 39 mf.

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

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

Høyde på ståltrekkverk er målt til ca 90 cm fra oppforet tregulv, samt høyde på metallbeslag som rekkverk i front målt til ca 84 cm med dybde i topp på ca 59 cm. Dagens forskriftskrav er på 120 cm når høyden over terreng er over 10,0 m. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Takterrassen har et tettesjikt under oppforet tregulv som er vannbestandig. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktige av tettesjikt under oppforet tregulv.

Det antas at undergulv under oppforet tregulv er montert med tilfredstillende fall. Eier opplyser at avrenning fra terrasegulv fungerer normalt bra.

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

- Trapp.
- Oppsummering
TG-2 er satt med tanke på manglende håndløper på begge sider av trappeløp mellom 4.etasje og 5.etasje/loft, forholdet er å anse som en mangel i henhold til byggeforskrifter. Forøvrig fremstår trappen som godt ivaretatt.

Anbefalte tiltak
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

- Vannledninger.
- Oppsummering
Badet er oppført med ett lukket fordelingsskap for vannopplegg i vegg i badet. Stoppekraner til tappesteder i bad er montert i rørkasse bak innspeksjonsluke i mellomgang. Stoppekran på kaldtvannsinntak i kjøkken er montert i benkeskap i kjøkken. Tilgjengelige stoppekraner i leiligheten fungerer som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på at vannrør fra ca 1987 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, samt funksjonsfeil ved manglende stoppekran på varmtvannsinntak til kjøkken og at vannrør til dusj batteriet er montert i yttervegg, forholdet er en ikke anbefalt bygningsteknisk løsning med tanke på frostproblematikk.

Eier opplyser at forholdet med frostproblematikk ikke har vært noe problem i hennes eierperiode.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere stoppekran på varmtvannsinntak i benkeskap i kjøkken. Utskiftning av vannrør fra ca 1987 bør påregnes på noe sikt.

- Elektrisk.

Oppsummering

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert gjennom Elvia i 2020, dokument/Tilsynsrapport datert 26.11.2020. Det anbefales å lese Tilsynsrapporten fra Elvia. Det ble gjennom Elvia opplyst om fem avvik, tre av disse avvikene skal være utbedret, to er fortsatt ikke utbedret (se Egenerklæringsskjema til eier), i henhold til eier. Det er ikke fremvist dokumentasjon på nevnte utbedringer.

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i kjøkken i 2018, dokument datert 05.06.2018.

Det ble fremvist Samsvarserklæring på mindre elektrisk arbeid utført i gang og to soverom i 2019, dokument datert 22.01.2019.

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i bad i 2018, dokument datert 19.12.2018.

Elektrisk oppvarming i leiligheten.

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

Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.

Varmekabler i bad fra 2018.

LED downlight belysning i bad fra 2018.

Elektrisk anlegg i bad og kjøkken er i vesentlig grad montert nytt i 2018, i henhold til eier.

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

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 avvik som ikke er utbedret på elektrisk anlegg i leiligheten etter Tilsynsrapport fra Elvia datert 26.11.2020.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

- Ventilasjon.

Oppsummering

Elektrisk, dampstyrt avtrekksvifte i bad, montert ny 2018. Avtrekksviften ble ikke funksjonstestet på

befaringsdag.

Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i kjøkken.

Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.

Det er montert luftespalter i vindusrammer mot kvartalsrom i 4.etasje samt i forbindelse med vindusgrep til takvinduer.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten samt at avtrekksventil i kjøkken ikke er festet tilfredstillende mot vegg. (Selger opplyser at ventil er festet til vegg i etterkant av befaringsdag)

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten, samt å feste avtrekksventil i kjøkken bedre til vegg.

- Våtrom.

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell/fall målt fra topp gulvfliser ved dørterskel på baderomsside til topp slukrist i dusjsone er ca 3,0 cm. Det ble registrert lokalt noe motfall til gulvsluk i området under vaskemaskin. Tilfredstillende fall mot gulvsluk i dusjsone.

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

Vindu er plassert i våtsone.

Malt trevirke er benyttet i vindusramme, foringsflater i vindusåpning er flislagte.

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

TG-2 er satt med tanke på noe motfall til gulvsluk i området under vaskemaskin samt krakeleringer/riss i to veggfliser.

Oppsummering av fukt

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger mot dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet.

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

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

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

- Gulv.

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på knirk i gulv i 5.etasje/loft.

* Forhold som har fått TG3:

- Vinduer og dører.

Oppsummering

TG-3 er satt med tanke på at takvinduer fra 2005 i 5.etasje/loft er preget av aldring, bruksslitasje, svertesoppdannelser, fuktpåvirket i form av svelling og oppsprekking i trevirke i nedkant av vindusramme, samt funksjonsfeil ved at ett takvindu har defekt lukkemekanisme og er tilnærmet ikke mulig å åpne/lukke.

Utskiftning av to takvinduer i 5.etasje/loft må påregnes i nær fremtid. (Selger opplyser at vinduer, både takvinduer og de øvrige skal skiftes i regi av borettslaget. Se ytterlig informasjon om dette under info om borettslaget.)

TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1985 og 1986 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

I tillegg er enkelte vindusrammer og balkong- og terrassedør utvendig preget av aldring, malingavflassing og oppsprekking, samt at dører mot fellesareal er preget av aldring og bruksslitasje og stedvis defekt tetningslist. Eier opplyser om trekk fra vinduer og balkongdør i ett soverom.

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

Det foreligger «Tillatelse til tiltak - Jens Bjelkes gate 39 A-B» fra kommunen. Tiltaksart: Fasadeendring ved utskiftning av vinduer, datert 19.12.2023. Forholdet gjelder ikke takvinduer. Eier opplyser at det foreligger vedtak fra styret i borettslaget at begge takvinduene i stue skal skiftes, forventet oppstart av arbeidene er 4.kvartal 2024. De øvrige vinduene er planlagt skiftet våren 2025 iflg. styret i borettslaget.

Anbefalte tiltak
Utskiftning av vinduer fra 1985 og 1986 bør påregnes i nær fremtid.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

- Etasjeskille.
Oppsummering
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/ høydeforskjeller på gulv ble det i:
4.etasje:
Gang, målt ca. 3,5 cm over en lokal lengde på ca. 1,2

m.
Ett soverom, ca 3,1 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Ett soverom, ca 2,5 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Trappebod, ca 1,3 cm over en lokal lengde på 1,3 m.
Ett soverom, ca 1,1 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Entre, ca 1,1 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Mellomgang, ca 1,1 cm over en lokal lengde på 1,0 m.

5.etasje/loft:
Stue, målt ca. 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Åpent kjøkken, ca 0,6 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/ høydeforskjeller på gulv i gang og to soverom.
TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/ høydeforskjeller på øvrige rom i 4.etasje.

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

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

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som

skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Fiber er inkludert i felleskostnadene. Ev. oppgradering av linjehastighet bekostes av eier.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Beboerparkering i området - Sone C.
Priser: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/>

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

88004561

Radonmåling

Det har blitt foretatt radonmålinger av kjeller og leiligheter i 1.etasje i regi av borettslaget. Det ble registrert verdier av Becquerel (Bq) noe over normalverdier.
Utbedringstiltak i kjeller ble gjennomført i 2018 ved montering av mekanisk utluftningssystem, radonbrønn, tetting av sprekker i gulv mm.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming i leiligheten.
Varmekabler i bad fra 2018.

Info strømforbruk

Selger opplyser følgende:
"I 2023 brukte jeg totalt 6300 kWh. I sommerhalvåret 150-300 kWh per måned, på vinteren 850-1200 kWh per måned".

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Borettslaget/Økonomi

Formuesverdi primær

Kr 1 772 818

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 6 736 707

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om

finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon

ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader kr 6 590 (varmt vann, vaktmester, nedbet. fellesgjeld, felles forsikring, driftskostnader til borettslaget)

Trappevask kr 138

Brannvarsling kr 160

Bredbånd kr 221

I månedene mai, juni og september betales det eiendomsskatt på kr 184,- som inkluderes i de månedlige felleskostnadene.

Felleskostnader totalt pr. mnd

Kr 7109

Andel Fellesgjeld

Kr 10 368

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

19.09.2024

Kommentar fellesgjeld

Bank: Obos Boligkreditt AS

Lånenummer: 98207359793

Restsaldo: 1 020,00

Kapitalkostnader: Ca.344

Bank: Obos Boligkreditt AS

Lånenummer: 98207360538

Restsaldo: 9 348,00

Kapitalkostnader: Ca.385

Andel fellesformue

Kr 51 529

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagnavn

Tøyenhagen Borettslag

Organisasjonsnummer

941797873

Andelsnummer

104

Om borettslaget

Tøyenhagen Borettslag består av 122

andelsleiligheter.

Borettslaget har egen hjemmeside

www.toyenhagen.no

PÅGÅENDE SAKER

Borettslaget er i en prosess med å bytte ut vinduer og balkongdører. Disse er fra byfornyelsen (1986) og nærmer seg slutten på forventet levetid (40 år). De har også hatt befaring fra eksperter som har rådet styret til å bytte i løpet av den neste vedlikeholdsperioden (5-årsperioden). Borettslaget har hyret inn VD Montasje til å gjøre jobben og Obos prosjekt skal ha prosjektledelsen.

Vindusutskiftingen vil finansieres med opptak av felles lån. Dette fører til at fellesutgiftene og andel fellesgjeld øker noe på denne leiligheten når byttet

er gjennomført. Iflg. styre er kostnad på vindusprosjektet estimert til ca 20 mill. og våren 2025.

Det er 122 leiligheter i borettslaget som lånet skal fordeles på, og det er vedtatt at det skal bli en IN-ordning på dette lånet.

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING SOM ER GJENNOMFØRT

2024 Reparert og fornyet fasade i Jens Bjelkes gate

2023 Rørfornyning av avløpsrør ut mot kommunen.

Ferdigstillelse av oppgradering bakgårdshus.

2021 Det er installert fiberbredbånd i samtlige leiligheter i borettslaget. Netel har utført installasjonen for HomeNet.

2021 Bereder byttet i Tøyengata 38. Nå har alle bygg nye beredere.

2021 Den gamle utegrillen på bakgårdshuset ble revet. Nytt utekjøkken ble bygget av Arcon.

2021 Bordtennisbord ble flyttet og hagestue satt opp med cafebord utenfor.

2020 Blikkenslager gikk over takene våre på befaring og nødvendig vedlikehold ble utført. En rekke beslag ble byttet på takene i Herslebs gate.

2020 Oppgradering av sikringsskap/elanlegg i kjellere

2020 Installert undertrykksventilering i Jens Bjelkes gate 39, Tøyengata 40 og Tøyengata 36, samt tett etasjeskiller i de tre byggene.

2020 Byttet porttelefon-system. Byttet paneler ved ytterporter og oppgangsdører. Nye svarapparat i alle leiligheter

2020 Opparbeidet ny uteplass, etablering av Knut-Edmunds plass

2019 Ny lekeplass

2019 Startet utskifting av varmtvannstanker

2018 Nye nøkkelbrikker til port og oppgangsdører

2016 Tiltak mot radon Tetting av kjellergulv og bedret ventilasjon i kjellere

2015 Ny sandkasse

2015 Nytt brannvarslingsanlegg i oppganger og leiligheter.

2015 Utskifting av fundament til portene.

2014 - 2015 Asfaltering av bakgården.

2013 Tiltak mot radon

2013 Utredning utbedring av bakgård og brannsikring.

2012 Tiltak mot radon

2011 Utbedring av ventilasjon i bakgårdshuset

Etter hardt arbeid med søknader og prosjektering fikk driftsleder skaffet borettslaget tilskudd til fasadeprosjektet. Borettslaget mottok 233.000 kroner fra Kulturminnefondet. Resterende kostnad ble dekket av borettslagets oppsparte midler.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos Boligkreditt AS

Lånenr.: 98207359793

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,20%

Restsaldo 75 497,00

Innfrielsesdato: 30.12.2024

Rente type: Flytende

Bank: Obos Boligkreditt AS

Lånenr.: 98207360538

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,20%

Restsaldo 692 245,00

Innfrielsesdato: 30.11.2026

Rente type: Flytende

Forkjøpsrett

Nei.

Regnskap/budsjett

På generelt grunnlag oppfordrer vi alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold skal godkjennes av styret i følge borettslagets vedtekter.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 229, bruksnummer 63 i Oslo kommune. Andelsnr. 104 i Tøyenhagen Borettslag med orgnr. 941797873

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/229/63:

14.02.1889 - Dokumentnr: 912154 - Bestemmelse om bebyggelse
Forbud mot generende bedrift

02.02.1939 - Dokumentnr: 400995 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.1989 - Dokumentnr: 46098 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:101
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

14.02.1889 - Dokumentnr: 900004 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA TØYENGT 42B - UTGÅTT

12.07.1989 - Dokumentnr: 46094 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:46 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:46 Snr:2
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
erk. vedr. benyttelse av areal.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.1989 - Dokumentnr: 46097 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:47 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:47 Snr:2
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Erk. vedr. benyttelse av areal.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.1989 - Dokumentnr: 69023 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:62 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:62 Snr:2
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende foreligger:

- Byggeanmeldelse på vaaninghus fra 1889.
- Ferdigattest - Jens Bjelkes gate 39. Arbeidets art: Sammenslåing av leiligheter, innredning av bad og wc, datert 07.10.1987 via Oslo Byfornyelse AS.

Bygningstegninger:

- 5.etasje/loft er i henhold til godkjente byggetegninger, datert 11.03.1985.
- 4.etasje er i henhold til godkjente byggetegninger, datert 11.03.1985, bortsett fra at innvendig trapp er ombygget i senere tid og at dagens trappebod har adkomst fra ett soverom.

Vei, vann og avløp

Vei: Jens Bjelkes gate er kommunal vei.

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Jens Bjelkes gate 39A er regulert til bolig m. tilhørende anlegg, reg. best. S-2255.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er på gul liste.

Legalpant

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

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

9 600 000 (Prisantydning)

10 368 (Andel av fellesgjeld)

9 610 368 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

240 (Pantattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 240 (Omkostninger totalt)

8 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

9 611 608 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 618 808 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 621 608 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til

prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 240

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell

eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19390,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 2800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 22 130,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

01.10.2024

Jens Bjelkes gate 39A 0578 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1892
BRA: 95 m²
BRA (ny arealstandard): 107 m²
BRA-i (ny arealstandard): 95 m²

Samlet vurdering



 **Supertakst**

GNR: 229 BNR: 63 ANR: 104

Pål Rønning
Rønning Eiendomstaksering AS

paal@taksthuset.no
99511869

Jens Bjelkes gate 39A
0578 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/15722>

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

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-3 er satt med tanke på at takvinduer fra 2005 i 5.etasje/loft er preget av aldring, bruksslitasje, svertesoppdannelser, fuktpåvirket i form av svelling og oppsprekking i trevirke i nedkant av vindusramme, samt funksjonsfeil ved at ett takvindu har defekt lukkemekanisme og er tilnærmet ikke mulig å åpne/lukke. Utskiftning av to takvinduer i 5.etasje/loft må påregnes i nær fremtid.

TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1985 og 1986 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

I tillegg er enkelte vindusrammer og balkong- og terrassedør utvendig preget av aldring, malingavflassing og oppsprekking, samt at dører mot fellesareal er preget av aldring og bruksslitasje og stedvis defekt tetningslist.

Eier opplyser om trekk fra vinduer og balkongdør i ett soverom.

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

Det foreligger «Tillatelse til tiltak - Jens Bjelkes gate 39 A-B» fra kommunen. Tiltaksart: Fasadeendring ved utskiftning av vinduer, datert 19.12.2023. Forholdet gjelder ikke takvinduer.

Eier opplyser at det foreligger vedtak fra styret i borettslaget at begge takvinduene i stue skal skiftes, forventet oppstart av arbeidene er 4.kvartal 2024.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer fra 1985 og 1986 bør påregnes i nær fremtid.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

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

4.etasje:

Gang, målt ca. 3,5 cm over en lokal lengde på ca. 1,2 m.

Ett soverom, ca 3,1 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Ett soverom, ca 2,5 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Trappebod, ca 1,3 cm over en lokal lengde på 1,3 m.

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

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

Mellomgang, ca 1,1 cm over en lokal lengde på 1,0 m.

5.etasje/loft:

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

Åpent kjøkken, ca 0,6 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

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

TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på øvrige rom i 4.etasje.

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

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

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting:

Balkong

Oppsummering

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

Høyde på rekkverk er målt til ca 90 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav er på 120 cm når høyden over terreng er over 10,0 m. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Balkongen er ikke tekkt utover at det er montert ett metall blikk beslag under oppforet tregulv som antatt er vannbestandig. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktige av beslaget under oppforet tregulv. Det antas at undergulv (blikk beslag) under oppforet tregulv er montert med fall til avrenningspunkt. Eier opplyser at avrenning fra balkonggulv fungerer normalt bra.

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

Behandlet stålkonstruksjon og rekkverk har behov for oppgradering/rehabilitering, arbeidene bør gjennomføres i regi av borettslaget da forholdet gjelder balkonger generelt i Jens Bjelkes gate 39 mf.

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

Balkong, terrasse, platting:

Takterrasse

Oppsummering

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

Høyde på ståltrekkverk er målt til ca 90 cm fra oppforet tregulv, samt høyde på metallbeslag som rekkverk i front målt til ca 84 cm med dybde i topp på ca 59 cm. Dagens forskriftskrav er på 120 cm når høyden over terreng er over 10,0 m. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Takterrassen har et tettesjikt under oppforet tregulv som er vannbestandig. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktige av tettesjikt under oppforet tregulv.

Det antas at undergulv under oppforet tregulv er montert med tilfredstillende fall. Eier opplyser at avrenning fra terrassegulv fungerer normalt bra.

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

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

Trapp

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på manglende håndløper på begge sider av trappeløp mellom 4.etasje og 5.etasje/loft, forholdet er å anse som en mangel i henhold til byggeforskrifter.

Forøvrig fremstår trappen som godt ivaretatt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Vannledninger

Oppsummering

Badet er oppført med ett lukket fordelingsskap for vannopplegg i vegg i badet. Stoppekraner til tappesteder i bad er montert i rørkasse bak inspeksjonsluke i mellomgang. Stoppekran på kaldtvannsinntak i kjøkken er montert i benkeskap i kjøkken. Tilgjengelige stoppekraner i leiligheten fungerer som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på at vannrør fra ca 1987 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, samt funksjonsfeil ved manglende stoppekran på varmtvannsinntak til kjøkken og at vannrør til dusj batteriet er montert i yttervegg, forholdet er en ikke anbefalt bygningsteknisk løsning med tanke på frostproblematikk.

Eier opplyser at forholdet med frostproblematikk ikke har vært noe problem i hennes eierperiode.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere stoppekran på varmtvannsinntak i benkeskap i kjøkken. Utskiftning av vannrør fra ca 1987 bør påregnes på noe sikt.

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert gjennom Elvia i 2020, dokument/Tilsynsrapport datert 26.11.2020. Det anbefales å lese Tilsynsrapporten fra Elvia. Det ble gjennom Elvia opplyst om fem avvik, tre av disse avvikene skal være utbedret, to er fortsatt ikke utbedret (se Egenerklæringskjema til eier), i henhold til eier. Det er ikke fremvist dokumentasjon på nevnte utbedringer.

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i kjøkken i 2018, dokument datert 05.06.2018. Det ble fremvist Samsvarserklæring på mindre elektrisk arbeid utført i gang og to soverom i 2019, dokument datert 22.01.2019. Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i bad i 2018, dokument datert 19.12.2018.

Elektrisk oppvarming i leiligheten.

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.

Varmekabler i bad fra 2018. LED downlight belysning i bad fra 2018. Elektrisk anlegg i bad og kjøkken er i vesentlig grad montert nytt i 2018, i henhold til eier. Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i senere tid, ukjent år.

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 avvik som ikke er utbedret på elektrisk anlegg i leiligheten etter Tilsynsrapport fra Elvia datert 26.11.2020.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Ventilasjon

Oppsummering

Elektrisk, dampstyrt avtrekksvifte i bad, montert ny 2018. Avtrekksviften ble ikke funksjonstestet på befaringdag. Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i kjøkken. Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger. Det er montert luftespalter i vindusrammer mot kvartalsrom i 4.etasje samt i forbindelse med vindusgrep til takvinduer.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten samt at avtrekksventil i kjøkken ikke er festet tilfredstillende mot vegg.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten, samt å feste avtrekksventil i kjøkken bedre til vegg.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell/fall målt fra topp gulvfliser ved dørterskel på baderomsside til topp slukrist i dusjsone er ca 3,0 cm. Det ble registrert lokalt noe motfall til gulvsluk i området under vaskemaskin. Tilfredstillende fall mot gulvsluk i dusjsone.

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

Vindu er plassert i våtsone. Malt trevirke er benyttet i vindusramme, foringsflater i vindusåpning er flislagte. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG-2 er satt med tanke på noe motfall til gulvsluk i området under vaskemaskin samt krakeleringer/riss i to veggfliser.

Oppsummering av fukt

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger mot dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet. Det ble søkt etter fukt i vegger i badet, søket indikerte fuktutslag i en vegg i dusjsone. TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktøkningen.

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på knirk i gulv i 5.etasje/loft.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: 15.3.2024
Rapportdato: 27.9.2024

Hjemmelshavere

Navn: Lene Birgitte Danielsen
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningsakkyndig

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

Telefon: 99511869
Epost: paal@taksthuset.no



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, 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 39A, 0578 Oslo

Kommunen: 301
Gårdsnr: 229
Bruksnr: 63
Festenr:

Seksjonsnr:
Andelsnr: 104
Leilighetsnr:

Byggeår: 1892

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Leilighetens 4.etasje ble dels ombygget samt at 5.etasje/loft ble utbygget til boligformål og innlemmet i 4.etasje i ca 1986.

Bygård i 4 etasjer pluss utbygget loft beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via låst port mot gate, kvartalsrom og trappeoppgang fra Jens Bjelkes gate, Tøyengata og Herslebs gate.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Bygården er oppført med naturstein og teglstein grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein, med teglsteins- og noe pusset og malt fasade mot gate samt teglsteins fasade mot kvartalsrom. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

Saltakkonstruksjon i tre tekket med betong takstein. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Utvendig fasader fremstår som normalt godt vedlikeholdt byggeår tatt i betraktning, men trenger lokal, utvedig oppgradering av nedre del av pusset fasade mot gate.

Gården har vært utsatt for setninger i grunnen, dette gir seg utslag i bla skjevheter i gulv.

Det har blitt foretatt radonmålinger av kjeller og leiligheter i 1.etasje i regi av borettslaget. Det ble registrert verdier av Becquerel (Bq) noe over normalverdier.

Utbedringstiltak i kjeller ble gjennomført i 2018 ved montering av mekanisk utluftningssystem, radonbrønn, tetting av sprekker i gulv mm.

5. Arealinformasjon

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

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

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

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	56	51	5	Entre med trapp, gang, mellomgang, bad/wc, 3 soverom - hvorav ett med utgang balkong.	Trappebod.
5. etasje/loft	39	39	0	Åpent kjøkken, stue med trapp, utgang til takterrasse og utgang til fellesgang.	
Totalt m²	95	90	5		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	56	56	0	0	3
Kjeller	7	0	7	0	0
5. etasje/loft	44	39	5	0	7
Totalt m²	107	95	12	0	10

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
4. etasje	60	56	4
5. etasje/loft	59	44	15
Totalt m²	119	100	19

Kommentar til arealberegning

Leilighetens gulvareal i 5.etasje/loft er målt til ca 45,8 m².

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 7,1 m², en loftsbod på ca 7,3 m² gulvareal og ca 5,3 m² målt i henhold til NS 3940's skråtaksbestemmelser, en bod med adkomst fra felles trappeoppgang mellom 4.- og 5. etasje på ca 3,7 m² som deles med nabo (ikke medregnet i arealdisponeringen), samt en bod i tilknytning til takterrasse på ca 5,8 m² gulvareal (boden er ikke målverdig i henhold til NS3940's skråtaksbestemmelser).

Felles sykkelrom, barnevognskur, vaskeri, hobbyrom og selskapslokale med toalett og kjøkken og overnattingsmulighet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Sydvestvendt balkong på ca 3,3 m ² . Balkongen er oppført i behandlet stålkonstruksjon med galvaniserte profil plater i undergulv samt overliggende oppforet tregulv. Balkongen har integrert avrenningsrør i gulv. Behandlet/malt rekkverk i stålkonstruksjon. Levegg på øvre del mot nabobalkong av frosted glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er oppført i senere tid, antatt ca 1986.	
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 befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

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

Høyde på rekkverk er målt til ca 90 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav er på 120 cm når høyden over terreng er over 10,0 m. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

Det antas at undergulv (blikk beslag) under oppforet tregulv er montert med fall til avrenningspunkt. Eier opplyser at avrenning fra balkonggulv fungerer normalt bra.

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Behandlet stålkonstruksjon og rekkverk har behov for oppgradering/rehabilitering, arbeidene bør gjennomføres i regi av borettslaget da forholdet gjelder balkonger generelt i Jens Bjelkes gate 39 mf.

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

6.2 Balkong, terrasse, platting: Takterasse

Type	Takterasse
Sydvestvendt takterasse på ca 7,0 m ² med utelys og strømuttak. Terrassen er oppført i trekonstruksjon, oppforet tregulv, tettesjikt i undergulv var ikke mulig å besiktige på grunn av overliggende tregulv. Takterrassen har avrenning fra gulv via vannbestandig undergulv til takrenne og nedløpsrør montert utenfor rekkverk. Dels behandlet stålrekkverk, samt dels trekonstruksjon platebelagt med metall beslag. En sidevegg mot utebod er platebelagt med metall beslag samt en levegg mot naboterrasse oppført av noe transparent trekonstruksjon/panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Takterrassen er oppført i senere tid, antatt ca 1986. Terrassegulvet er senere omtekket i 2020, i henhold til eier.	
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 befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

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

Høyde på stålrekkverk er målt til ca 90 cm fra oppforet tregulv, samt høyde på metallbeslag som rekkverk i front målt til ca 84 cm med dybde i topp på ca 59 cm. Dagens forskriftskrav er på 120 cm når høyden over terreng er over 10,0 m. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Takterassen har et tettesjikt under oppforet tregulv som er vannbestandig. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktige av tettesjikt under oppforet tregulv.

Det antas at undergulv under oppforet tregulv er montert med tilfredstillende fall. Eier opplyser at avrenning fra terrassegulv fungerer normalt bra.

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

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglass vindu fra 1986 og 2018. To 2-lags isolerglass Velux takvinduer fra 2005 i 5.etasje/loft. Koblede vinduer med 2 + 1 lags glass med tresprosser i ytre sjikt fra 1985 og 1986 i 4.etasje.	
2-lags isolerglass vinduer fra 1986 i balkongdør og terrassedør.	
Luftespalte er montert i vindusrammer mot kvartalsrom i 4.etasje samt integrert luftespalte i vindusgrep til takvinduer.	
Dør mot fellesareal i begge plan er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås, dørene er fra 1986. Eier opplyser om manglende nøkler til sikkerhetslåser.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslette 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-3
TG-3 er satt med tanke på at takvinduer fra 2005 i 5.etasje/loft er preget av aldring, bruksslitasje, svertesoppdannelser, fuktpåvirket i form av svelling og oppsprekking i trevirke i nedkant av vindusramme, samt funksjonsfeil ved at ett takvindu har defekt lukkemekanisme og er tilnærmet ikke mulig å åpne/lukke. Utskiftning av to takvinduer i 5.etasje/loft må påregnes i nær fremtid.	
TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1985 og 1986 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. I tillegg er enkelte vindusrammer og balkong- og terrassedør utvendig preget av aldring, malingavflassing og oppsprekking, samt at dører mot fellesareal er preget av aldring og bruksslitasje og stedvis defekt tetningslist. Eier opplyser om trekk fra vinduer og balkongdør i ett soverom.	
Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.	
Det foreligger «Tillatelse til tiltak - Jens Bjelkes gate 39 A-B» fra kommunen. Tiltaksart: Fasadeendring ved utskiftning av vinduer, datert 19.12.2023. Forholdet gjelder ikke takvinduer. Eier opplyser at det foreligger vedtak fra styret i borettslaget at begge takvinduene i stue skal skiftes, forventet oppstart av arbeidene er 4.kvartal 2024.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av vinduer fra 1985 og 1986 bør påregnes i nær fremtid.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.4 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: 4.etasje: Gang, målt ca. 3,5 cm over en lokal lengde på ca. 1,2 m. Ett soverom, ca 3,1 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Ett soverom, ca 2,5 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Trappebod, ca 1,3 cm over en lokal lengde på 1,3 m. Ett soverom, ca 1,1 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Entre, ca 1,1 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Mellomgang, ca 1,1 cm over en lokal lengde på 1,0 m. 5.etasje/loft: Stue, målt ca. 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Åpent kjøkken, ca 0,6 cm over en lokal lengde på 2,0 m.	
TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i gang og to soverom. TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på øvrige rom i 4.etasje.	
Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak.	
Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Pipeløp er rehabilitert i regi av borettslaget med nye innvendige syrefaste stålrør i ca 2005 i henhold til eier.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Peisovn i stue i 5.etasje/loft er montert ny i 2017 i henhold til eier. Peisen er ikke funksjonstestet på befaringsdag. Eier opplyser om dårlig trekk i peisovn.	
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-1
<p>Pipemur i 5.etasje/loft kan besiktigtes fra 4 sider, bortsett fra på nedre del av en side hvor kjøkkeninnredning er montert ca 11 cm fra pipemur, det ble ikke registrert avvik.</p> <p>Pipemur i 4.etasje er delvis innkledd, forøvrig er 2 sider av pipemur mulig å besiktige i 4.etasje.</p> <p>Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 2 sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med syrefaste stålrør i henhold til brannforskrifter.</p> <p>Det ble ikke registrert avvik ved besiktigelse av tilgjengelig pipemur.</p> <p>Det er montert ildfast plate i front av peisovn mot brennbar materiale på gulv.</p> <p>På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.</p>	

6.6 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>Kjøkkeninnredningen er oppført ny i 2018.</p> <p>Grå, glattlakkerte, fronter fra Drømmekjøkkenet med kompakt laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Eik finerplater er montert på vegg over benk.</p> <p>Integrert komfyr med induksjons platetopp, oppvaskmaskin og to kjøleskuffer.</p> <p>Stoppekran er montert på kaldtvannsinntak i benkeskap. Aquastop er montert på kaldt- og varmtvanninntak i benkeskap. Waterguard er montert i benk. Komfyrvakt er etablert.</p> <p>Kjøkkeninnredningen fremstår som godt ivaretatt.</p>	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Ventilator med kullfilter over komfyr, montert ny i 2018.	

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.	

6.7 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
<p>5.etasje/loft er i henhold til godkjente byggetegninger, datert 11.03.1985.</p> <p>4.etasje er i henhold til godkjente byggetegninger, datert 11.03.1985, bortsett fra at innvendig trapp er ombygget i senere tid og at dagens trappebod har adkomst fra ett soverom.</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>Det foreligger Bygningsanmeldelse: Oppføring av Våningshus, datert 19.10.1889.</p> <p>Ferdigattest - Jens Bjelkes gate 39. Arbeidets art: Sammenslåing av leiligheter, innredning av bad og wc, datert 07.10.1987 via Oslo Byfornyelse AS.</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 fra 2021.</p> <p>Felles brannvarslingsanlegg med to sensor i leiligheten samt fellesareal.</p>	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.8 Trapp

Beskrivelse
<p>Innvendig trapp av type: Lys, malt tretrapp i ett rett trappeløp, med malte lukkede opptrinn.</p> <p>Det er ikke montert håndløper på noen sider av trappeløp.</p> <p>Det er montert eik spilererekker på to sider av trappeløp samt eik finerplate på en kortsida i 5.etasje/loft.</p> <p>Netto bredde i trappeløp målt mellom innside av trappevanger er ca 111 cm. Høyde mellom inntrinn er ca 18 cm. Dybde inntrinn er ca 26 cm.</p>

Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-2
<p>TG-2 er satt med tanke på manglende håndløper på begge sider av trappeløp mellom 4.etasje og 5.etasje/loft, forholdet er å anse som en mangel i henhold til byggeforskrifter.</p> <p>Forøvrig fremstår trappen som godt ivaretatt.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.9 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Felles avløpsopplegg fra antatt ca 1987.</p> <p>Innvendige synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 2018.</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 gården, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.</p>	

6.10 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
<p>Kobberrør er benyttet ved felles kaldtvannsupplegg. Plastrør er antatt benyttet som skjult rørføring i badet. Kobberrør er benyttet i benkeskap i kjøkken.</p>	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Felles varmtvannsberedere i kjeller, 3 x 372 liter fra 2019. Felles kaldt- og varmtvannsupplegg fra ca 1987. Innvendige vannrør i leiligheten er hovedsakelig fra antatt 1987 og 2018. Ukjent om skjult rørføring av plastrør til tappesteder i bad ble montert nye i 2018.</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?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>Badet er oppført med ett lukket fordelingsskap for vannopplegg i vegg i badet. Stoppekraner til tappesteder i bad er montert i rørkasse bak inspeksjonsluke i mellomgang. Stoppekran på kaldtvannsinntak i kjøkken er montert i benkeskap i kjøkken. Tilgjengelige stoppekraner i leiligheten fungerer som tiltenkt.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at vannrør fra ca 1987 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, samt funksjonsfeil ved manglende stoppekran på varmtvannsinntak til kjøkken og at vannrør til dusj batteriet er montert i yttervegg, forholdet er en ikke anbefalt bygningsteknisk løsning med tanke på frostproblematikk.</p> <p>Eier opplyser at forholdet med frostproblematikk ikke har vært noe problem i hennes eierperiode.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
<p>Det anbefales å montere stoppekran på varmtvannsinntak i benkeskap i kjøkken. Utskiftning av vannrør fra ca 1987 bør påregnes på noe sikt.</p>

6.11 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 gjennom Elvia i 2020, dokument/Tilsynsrapport datert 26.11.2020. Det anbefales å lese Tilsynsrapporten fra Elvia</p> <p>Det ble gjennom Elvia opplyst om fem avvik, tre av disse avvikene skal være utbedret, to er fortsatt ikke utbedret (se Egenerklæringsskjema til eier), i henhold til eier. Det er ikke fremvist dokumentasjon på nevnte utbedringer.</p> <p>Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i kjøkken i 2018, dokument datert 05.06.2018.</p> <p>Det ble fremvist Samsvarserklæring på mindre elektrisk arbeid utført i gang og to soverom i 2019, dokument datert 22.01.2019.</p> <p>Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i bad i 2018, dokument datert 19.12.2018.</p> <p>Elektrisk oppvarming i leiligheten.</p> <p>Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.</p> <p>Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.</p> <p>Varmekabler i bad fra 2018.</p> <p>LED downlight belysning i bad fra 2018.</p> <p>Elektrisk anlegg i bad og kjøkken er i vesentlig grad montert nytt i 2018, i henhold til eier. Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i senere tid, ukjent år.</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 bygningssakkyndig 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 avvik som ikke er utbedret på elektrisk anlegg i leiligheten etter Tilsynsrapport fra Elvia datert 26.11.2020.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.</p>	

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
<p>Naturlig oppdriftsventilasjon.</p>	

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
<p>Elektrisk, dampstyrt avtrekksvifte i bad, montert ny 2018. Avtrekksviften ble ikke funksjonstestet på befaringdag.</p> <p>Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i kjøkken.</p> <p>Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.</p> <p>Det er montert luftespalter i vindusrammer mot kvartalsrom i 4.etasje samt i forbindelse med vindusgrep til takvinduer.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten samt at avtrekksventil i kjøkken ikke er festet tilfredstillende mot vegg.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten, samt å feste avtrekksventil i kjøkken bedre til vegg.</p>	

6.13 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble pusset opp i 2018 i privat regi med bl.a nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran i henhold til eier.	
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)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
<p>Høydeforskjell/fall målt fra topp gulvfliser ved dørterskel på baderomsside til topp slukrist i dusjsone er ca 3,0 cm. Det ble registrert lokalt noe motfall til gulvsluk i området under vaskemaskin. Tilfredstillende fall mot gulvsluk i dusjsone.</p> <p>Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 1,5 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.</p> <p>Vindu er plassert i våtsone.</p> <p>Malt trevirke er benyttet i vindusramme, foringsflater i vindusåpning er flislagte.</p> <p>Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på noe motfall til gulvsluk i området under vaskemaskin samt krakeleringer/riss i to veggfliser.</p>	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
<p>Klemring var delvis ikke synlig for kontroll på grunn av overdekning, tettesjikt/membran var ikke synlig for besiktigelse.</p> <p>Det ble ikke registrert avvik.</p>	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
<p>Porselens servant med ettgrepers servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil over servantbenk. Ett veggmontert høyskap. Veggklosett. Veggmonterte svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri med to dusjhoder. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk veggmontert håndkletørker.</p>	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
<p>Det er etablert drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene. Sanitærutstyr fremstår som godt ivaretatt.</p>	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Elektrisk, dampstyrt avtrekksvifte i bad, montert ny 2018. Avtrekksviften ble ikke funksjonstestet på befaringdag.	

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av fukt

TG-2

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger mot dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet.
Det ble søkt etter fukt i vegger i badet, søket indikerte fuktutslag i en vegg i dusjsone. TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktsøket.

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremvist dokumentasjon fra Smedstad & Vangsøy Rørservice AS, datert 21.12.2018.	

6.14 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
Fliser i bad, parkett i alle soverom, forøvrig malt linolium.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
TG-2 er satt med tanke på knirk i gulv i 5.etasje/loft.	

6.15 Øvrig: Vegger

Beskrivelse	
Fliser i bad, eik finerplater og malt plater/mur i mellomgang, eik finerplater og malt plater i åpent kjøkken, malte plater i stue og ett soverom, malt tapet i ett soverom, forøvrig malte plater/mur.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Vegger fremstår som normalt godt vedlikeholdte.	

6.16 Øvrig: Tak

Beskrivelse	
Malt trapp/plater i trappebod, forøvrig malte plater i alle rom. Takhøyden i ett soverom i 4.etasje er målt til ca. 2,63 m. Mønehøyden i stue i 5.etasje/loft er målt til 3,75 m.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.17 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse	
Lyse, lakkerte, profilerte dører fra senere tid, ukjent år.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.18 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse	
Dørtelefon med åpner. Frittstående garderobeskap i alle soverom. Elfa hylleløsning montert på vegg i ett soverom.	
Oppsummering av øvrig	TG-1

6.19 Rom under terreng

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

6.20 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

6.21 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Varmtvannsbereeder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002240295	
Selger 1 navn	
Lene Birgitte Danielsen	
Gateadresse	
Jens Bjelkes gate 39A	
Poststed	Postnr
OSLO	0578
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	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: LBD

Document reference: 1002240295

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

Filer

[VB Smart Dokumentasjon - 24231 - 1296636.pdf](#) [5. Involverte firmaer i prosjektet.docx](#) [Faktura 281725.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Arbeid utført av

Filer

[O24246_Samsvarserklæring.pdf](#) [Samsvarserklæring3.pdf](#) [Samsvarserklæring3.pdf](#)

Document reference: 1002240295

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

Filer

[Faktura-10538.pdf](#)

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

Beskrivelse

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

Document reference: 1002240295

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

Nei Ja

Beskrivelse

Rehabilitering av vinduer i hele borettslaget - sannsynligvis i 2025

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

Beskrivelse

Ikke i dette bygget, men i andre bygg har det tidligere vært tilfeller av veggdyr.

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil 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: 1002240295

Document reference: 1002240295

Nabolagsprofil

Jens Bjelkes gate 39A - Nabolaget Tøyen kirke/Rudolf Nilsens plass - vurdert av 231 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Tøyenkirken Linje 5N, 60	2 min	0.1 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min	0.6 km
Heimdalsgata Linje 17	10 min	0.7 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	15 min	1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min	1.3 km

Skoler

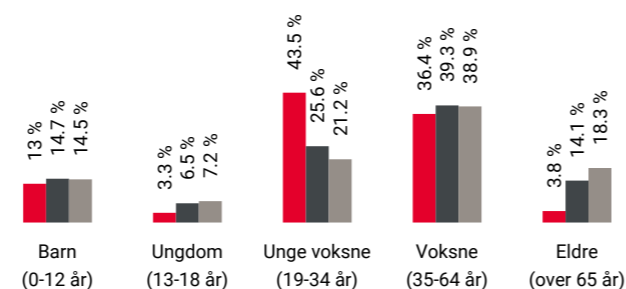
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	2 min	0.2 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	4 min	0.3 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 463 elever, 26 klasser	8 min	0.6 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	12 min	0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	18 min	1.4 km
Hersleb videregående skole	7 min	
Elvebakken videregående skole 576 elever	17 min	1.2 km

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 67/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Min Árbi	4 min	
Langleiken barnehage (1-5 år) 29 barn	5 min	0.3 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	5 min	0.3 km

Dagligvare

Nærbutikken Heimdalsgata Søndagsåpent	4 min	0.3 km
Joker Urtegata Søndagsåpent	5 min	0.3 km

Primære transportmidler

1. Gående
2. Tog/t-bane
3. Trikk

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

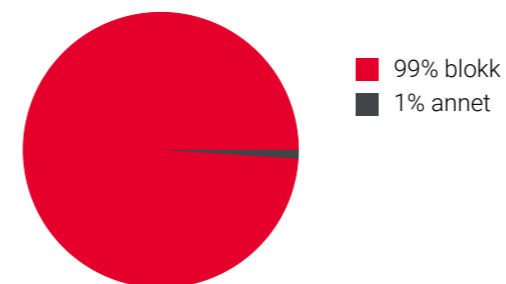
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Tøyenhagen balløkke Ballspill	2 min	0.1 km
Schubelersgate friområde balløkke Ballspill	3 min	0.3 km
Tøyen Fitness og Tr.senter	4 min	
Fresh Fitness Grønland	7 min	

Boligmasse



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

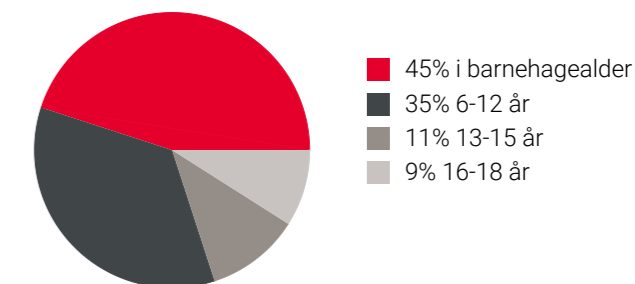
Sitat fra en lokalkjent



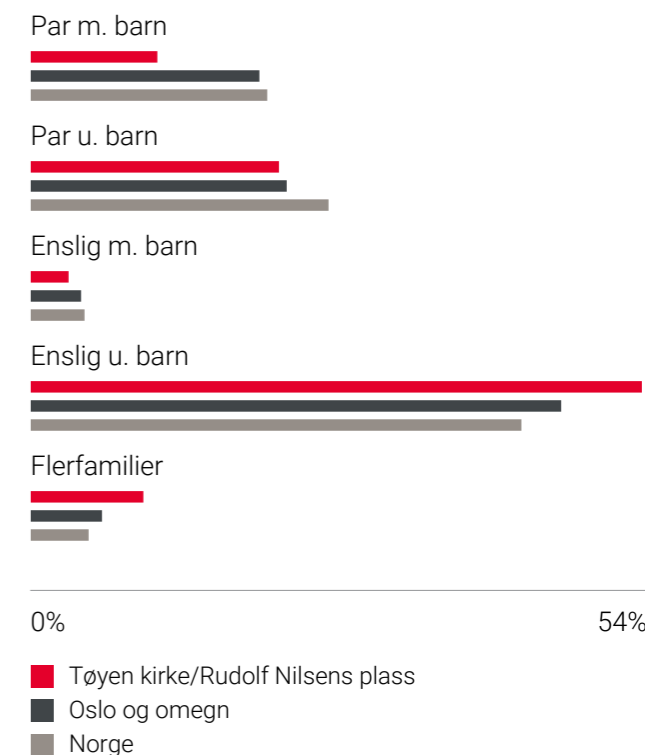
Varer/Tjenester

Grønland Basar	6 min
Apotek 1 Grønland	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

	Tøyen kirke/Rudolf Nilsens plass	Oslo og omegn	Norge
Gift	18%	33%	33%
Ikke gift	73%	54%	54%
Separert	8%	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%	4%

HUSORDENSREGLER
FOR
TØYENHAGEN BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 13. mai 1997
Endret på ordinær generalforsamling 10. mai 2001
Endret på ordinær generalforsamling 03. mai 2010
Endret på ordinær generalforsamling 29. mai 2024

1. Husorden:

Beboerne er ansvarlige for at husorden blir overholdt av husstanden, av fremleietakere eller av andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller gården forøvrig.

2. Fellesrom:

Alle dører inn til oppgangene skal som hovedregel være lukket og låst.

Alle lofts- og kjellerrom skal være låste. Fellesrom, det vil si: loft, kjeller og oppganger skal ikke brukes som lager- eller lekeplass. Det betyr at de også skal være frie for barnevogner, sparkesykler m.v som hindrer atkomst til og fra kjeller og loftsdører av hensyn til brann sikkerheten.

Røyking er ikke tillatt i fellesrom. Dette gjelder også oppganger.

Boden skal være merket med bod-ID og disponentens andelsnummer. Borettslaget er ansvarlig for å holde oversikt over disponenter.

Oppbevaring av gassbeholdere eller eksposjonsfarlige materialer er ikke tillatt i bod på kjeller, gang eller loft.

Det er ikke tillatt med elektriske apparater koblet til inne i bodene, hverken i kjeller, mellombod eller loft. Dette gjelder kjøleskap, varmeovner og alt annet utstyr som ikke er lyskilder.

3. Husdyr:

Det er ikke tillatt å skaffe husdyr uten skriftlig tillatelse fra styret. Det skal heller ikke være mer enn to husdyr pr. husstand. Videre er det ikke tillatt å lufte husdyrene i bakgården eller at husdyrene oppholder seg der uten tilsyn.

4. Melding om feil og skade:

Skade på innbo og løsøre dekkes av beboernes hjem- og innboforsikring. Uforutsette skader på bygningen dekkes normalt av gårdens forsikring. Skade som oppstår på eiendom skal alltid meldes til styret. Skadebegrensende tiltak for borettslagets verdier skal alltid iverksettes så snart som mulig og til de kontaktpunkter som styret utpeker. Slik kontaktinformasjon er tilgjengelig via hjemmeside på internett, beboerhefte, oppslag i oppganger eller tilsvarende. Beboerne må påregne å skulle betale egenandel ved skade når gårdens forsikring belastes.

5. Kjøreporter:

Ved bruk av kjøreportene skal disse alltid låses både ved inn- og utkjøring. Forøvrig må det påses at gangportene alltid er låst, dette for å redusere faren for innbrudd og hærverk i gården.

6. Parkering:

Parkering på gårdsplassen er forbudt i henhold til skilting, og overtredelse medfører borttauing av kjøretøyet for eiers regning og risiko.

Sykler settes i stativene anskaffet til slik bruk, scootere, mopeder samt motorsykler e.l parkeres på anvist plass i hjørnet mellom Tøyengata og Jens Bjelkes gate.

7. Ro i gården og i leiligheter:

Det skal være ro i leilighetene i tidsrommet mellom kl. 23:00 og 07:00. Videre skal det være ro i gårdsrommet mellom kl. 20:00 og 07:00. Dette betyr ikke at det er ulovlig å oppholde seg i gården etter kl. 20:00, men at det skal være ro og orden. Fredag og lørdag, samt ved varslede fellesarrangementer for beboerne i gården, skal det være ro i bakgården fra kl. 23:00. Lørdag og søndag: Ro i bakgården frem til kl. 09:00. Byggearbeider og oppussing av støyende karakter skal avsluttes innen kl. 21:00 på hverdager og klokken 18:00 lørdager og søndager. Slikt arbeid kan ikke påbegynnes før 10.00 på lørdag og søndager.

8. Byggearbeider på leilighetene:**Søppel**

- iSøkker og lignende avfallsekker må plasseres ut på gata og bestilt hentet så fort som mulig.

Støv

- Ved støvende arbeider må man tenke på at brannvarsleren kan gå av ved mye støv.

Støvhette for brannalarmen kan fås hos driftsleder

- Utkobling: Man kan i tillegg deaktivere brannalarmen i leiligheten i 30 minutter ved å holde inne den gule knappen.

Vannkraner

- Hvis man må skru av vannet i kjelleren for rørleggerarbeid, kontakt driftsleder

Parkering i bakgården

- Parkering inne i gården er henholdsvis for av- og pålessing. Hvis man må stå lengre, plasser bilen så den ikke står i veien for annen ferdsel og legg igjen et telefonnummer i vindusruten

- Det må kjøres svært pent inne i gården, da det er mange blindsoner og barn som leker. Håndverkere må instrueres i dette før de ankommer.

Støy

- Støyende arbeider bør varsles, for eksempel i et oppslag på Vibbo for naboene som blir Berørt.

Porter

- Håndverkere må informeres om å holde porter og oppgangsdører låst til alle tider.

9. Lys på fellesområder:

Lys på fellesområder samt i bakgården skal være påslått i tråd med innstillingene når det er mørkt ute. Ved mistanke om feil på tidsbrytere og fotoceller, kontakt styret.

10. Avfallshåndtering:

Avfallsbeholder skal kun benyttes til de formål de er oppsatt til. Det betyr at det kun kan kastes henholdsvis alminnelig husholdningsavfall og papir i disse beholderne så lenge det er riktig innhold som kastes i riktig beholder. Alt annet avfall som møbler, elektriske artikler, klær, byggeavfall, mursteiner, maling m.v må avhendes av den enkelte beboer på annen måte og i tråd med kommunens regler for dette og for egen regning.

11. Vedlikehold av takterrasser

Andelseiere som har takterrasser plikter å rengjøre disse minst to ganger i året. Der det er tre lemmer, må disse løftes opp og det må spyles / støvsuges for å fjerne løv og rusk som kan tette avløp. Andelseiere med balkong plikter å holde takrenne og nedløp åpen for løv og annet materiale som hindrer vann å renne som det skal.

Om dette ikke gjøres, kan beboer holdes ansvarlig for eventuelle lekkasjer nedover i byggmassene.

Annet: Grilling på balkong:

Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på balkong.

12. Brudd på husordensreglene:

Brudd på husordensreglene kan føre til oppsigelse av leieforholdet og utkastelse/tvangssalg av leiligheten i tråd med vedtektenes punkt 7.

**TØYENHAGEN BORETTSLAG
REGLER FOR OMBYGGING OG ANDRE BYGGARBEIDER
I TØYENHAGEN BORETTSLAG**

§ 1 Reglens formål

Formålet med nærværende regler er å fremme trivsel i borettslaget ved å imøtekomme den enkelte andelseiers ønske og behov og samtidig motvirke skade og ulempe for andre andelseiere og borettslaget.

Alle byggearbeider skal utføres på en slik måte at det ikke oppstår fare for skade på personer eller verdier, eller medfører vesentlig ulempe for ferdsele eller for naboer.

§ 2 Anvendelsesområde

Reglene regulerer borettslagets andelseiers adgang til å foreta påbygging, ombygging og andre arbeider i tilknytning til boligene.

Alle arbeider av nevnte karakter skal utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter, vedtekter, leiekontrakt, husordensregler, styrevedtak og vilkår i henhold til nærværte regler.

Reglene inngår som en del av leiekontrakten og husordensreglene.

§ 3 Ansvarsforhold**§ 3-1**

Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for de arbeider han måtte la utføre, og skal selv bære kostnadene for slike arbeider.

§ 3-2

Andelseier plikter straks å utbedre enhver skade eller ulempe som andre andelseiere eller borettslaget måtte påføres som følge av foretatte bygningsmessige arbeider. Dersom ikke andelseier lar skaden eller ulempen utbedre uten ugrunnet opphold i henhold til pålegg fra borettslagets styre kan borettslaget utbedre forholdet for andelseieren regning og risiko.

§ 3-3

Ethvert krav som borettslaget måtte få mot andelseier i forbindelse med foretatte byggearbeider skal utbetales straks borettslaget krever det. Dersom så ikke skjer kan borettslaget avregne kravet gjennom særskilt tillegg i den aktuelle andelseiers husleie.

§ 3-4

Andelseier plikter å sørge for ting- og personskadeforsikring i byggeperioden som dekker evt. skader som måtte påføres personer eller borettslagets eiendom som følge av byggearbeidene.

§ 3-5

Dersom flere andelseiere går sammen om felles utbygging i tilknytning til boligene er disse solidarisk ansvarlig for eventuelle skader og ulemper som måtte oppstå overfor andre andelseiere eller borettslaget.

§ 3-6

I forbindelse med overdragelse av bolig går ansvaret etter disse regler over på den nye andelseier

ved overtagelse av boligen.

§ 4 Mislighold**§ 4-1**

Brudd på disse reglene, eller på bestemmelser som forutsettes fulgt etter disse regler, anses som brudd på leiekontrakt og husordensregler, og kan således få følger for andelseierens leieforhold. Grove brudd på reglene kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

§ 4-2

Byggearbeider som ikke gjennomføres i samsvar med disse reglene gir borettslaget rett til å fjerne eller utbedre forhold som er til skade eller ulempe for andre andelseiere eller borettslaget for andelseierens regning.

§ 5 Saksbehandling**§ 5-1**

Søknad om å foreta ombygging eller andre arbeider med boligen skal sendes styret i borettslaget før byggearbeidet påbegynnes.

§ 5-2

Styret i borettslaget legger frem søknaden på den nærmest påfølgende ordinære generalforsamling, eller på ekstraordinær general- forsamling, til behandling og avgjørelse.

Søknaden må være styret i hende senest 2 - - måneder før generalforsamlingen finner sted.

§ 5-3

Godkjenning av søknaden krever minst 2/3 flertall på general- forsamlingen. Godkjenning anses ikke å foreligge før andelseier har fått skriftlig tillatelse fra styret i henhold til general- forsamlingsvedtak som ovenfor nevnt.

§ 5-4

Søknaden skal inneholde situasjonskart, byggebeskrivelse, dokumentasjon på foretatt varslings gjenboere (naboer), samt undertegnet egenerklæring på formular vedtatt av generalforsamlingen.

Dersom dokumenter som nevnt ikke er vedlagt søknaden skal borettslaget ikke behandle denne.

§ 5-5

Før byggearbeider påbegynnes må andelseier også ha innhentet nødvendige tillatelser fra bygningsmyndighetene og eventuelle andre instanser i medhold av gjeldende lover og forskrifter. Søknad til slike instanser skal være godkjent og gitt påtegning av styret i borettslaget før de sendes. Eventuelle kostnader forbundet med slike søknader (behandlingsgebyr o.l.) skal bæres av andelseier.

§ 5-6

Før søknad om å foreta byggearbeider påbegynnes må andelseier ha varslet gjenboere (naboer).

Varsling skal foretas ved hjelp av utsendelse av varslingskjema vedtatt av generalforsamlingen.

§ 5-7

Dersom borettslaget avslår søknaden skal grunnen til avslaget oppgis.

§ 6 Leieregulering

For andelseier som foretar ombygging eller andre byggearbeider vedrørende boligen skal husleien i tillegg belastes med fellesutgifter minus kapitalkostnader basert på økningen av boligens antall kvadratmeter bruksareal.

§ 7 Tilleggsinnskudd

Andelseier som gis tillatelse til å foreta ombygging eller andre byggearbeider skal betale et tilleggsinnskudd som tilsvarer markedspris, basert på økningen av boligens antall kvadratmeter bruksareal.

§ 8 Standardkrav og utførelse

§ 8-1

Alle bygningsmessige arbeider skal utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte, i samsvar med gjeldende lover og forskrifter samt innenfor de tillatelser og frister myndighetene og borettslaget har gitt.

§ 8-2

Alle materialer, dimensjoner og byggetekniske løsninger skal tilfredsstille krav og spesifikasjoner i henhold til gjeldende byggeforskrifter og norsk standard på området.

§ 8-3

Dersom ikke annet er bestemt skal byggestart finne sted innen 1 - ett - år etter at styret har gitt tillatelse. Ferdigattest skal sendes styret innen 2 - to - år etter byggestart.

§ 9 Ikrafttreden

Disse regler gjøres gjeldende f.o.m. den 28. mai 1991.

TØYENHAGEN BORETTSLAG

ERKLÆRING OM DYREHOLD

Undertegnede har styrets tillatelse til å holde inntil to husdyr og forplikter seg til å overholde følgende regler :

1. Hunden skal føres i bånd på borettslagets område.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for skader som mine husdyr påfører person eller eiendom i borettslaget. Jeg forplikter meg straks til å fjerne ekskrementer som mitt dyr etterlater seg.
3. Dersom det kommer berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klagerne kan oppnås. Styret avgjør om en klage er berettiget.
4. Denne erklæringen betraktes som en del av husleiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold.

Jeg er villig til å godta de endringer som andelseierne i generalforsamlingen finner det nødvendig å foreta.

Oslo den ___ / ___ - 19___

.....
Andelseier

.....
Adresse

For eierseksjonssameiene Tøyengaten 36, Tøyengaten 38, Tøyengaten 40 og Jens Bjelkesgate 37 finnes egne vedtekter. Tøyenhagen Borettslags vedtekter følger her:

Vedtekter for Tøyenhagen Borettslag Org. nr. 941797873

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 09. august 2006.

Endret på ordinær generalforsamling 03. mai 2010

Endret på ordinær generalforsamling 31. mars 2014

Endret på ordinær generalforsamling 22. april 2015

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % av andelene.

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Andelseieren kan også ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

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

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

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

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

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

(7) Fysisk andelseier skal sørge for at styret i borettslaget er orientert om hvor han kan kontaktes så lenge bruken av boligen er overlatt til andre.

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som

berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Borettslaget har ansvar for vedlikehold, reparasjon eller utskiftning av varmtvannsvarmere/- beredere og konstruksjoner eller materialer/ bygningsdetaljer i bygningsmasse som etter forskrift eller pålegg fra offentlig myndighet må endres/ skiftes. Dette kan for eksempel gjelde asbestholdige produkter i kanaler eller plater, eller brannhemmende tiltak. Borettslaget har i denne forbindelse ansvar for opprinnelige bygningsdetaljer som fulgte andelsleiligheten ved overdragelse fra borettslaget til andelseier. Borettslaget er dog ikke ansvarlig for vedlikeholdsplikt i forhold til områder nevnt under punkt 5.1, eller for endringer/ arbeider som er utført av tidligere eller nåværende eier av andel i borettslaget.
- (5) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Andelshavere som gjennom uaktsomhet gjennom for dårlig vedlikehold eller bygningsmessige inngrep, skal kunne holdes ansvarlige for uhell eller skade som man påfører andre.
- (3) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (4) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4-6 andre medlemmer med 2-4 varamedlemmer.

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

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

(4) Kun andelseiere, eller personer som er medlem av brukerhusstanden og andelseiers ektefelle eller slektning i rett nedadstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefelle kan velges til styret.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

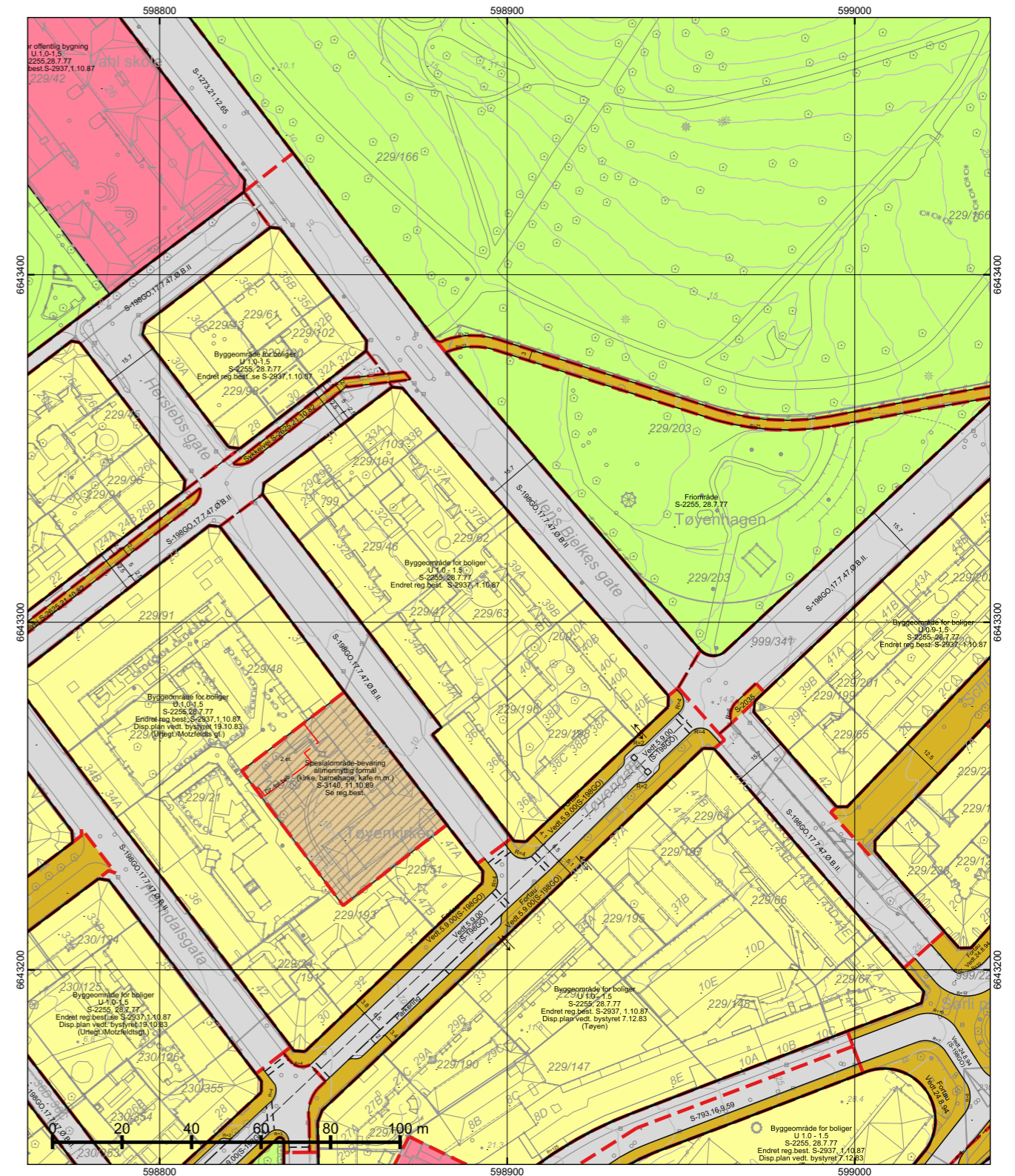
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo		Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
Dato: 19.09.2024	Bruker: FME	- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
Målestokk 1:1000	Ekvidistanse 1m	PlottID/Best.nr: 134680/ 86498700	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV	
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32	Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000	Adresse: JENS BJELKES GATE 39A	Kommentar:	
Originalformat: A3		Gnr/Bnr: 229/63		

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

-  40 - Friområde/park
-  110 - Bolig m.tilh. anlegg
-  150 - Industri m.tilh.anlegg
-  160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
-  168 - Barnehage m.tilh.anlegg
-  310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
-  312 - Fortau
-  316 - Gatetun/gågate
-  317 - Offentlig gang-/sykkelvei
-  330 - Parkering/utfartsparkering
-  936 - Regulert fotgjengerovergang

-  666 - Spesialområde bevaring allmenntilgjengelig

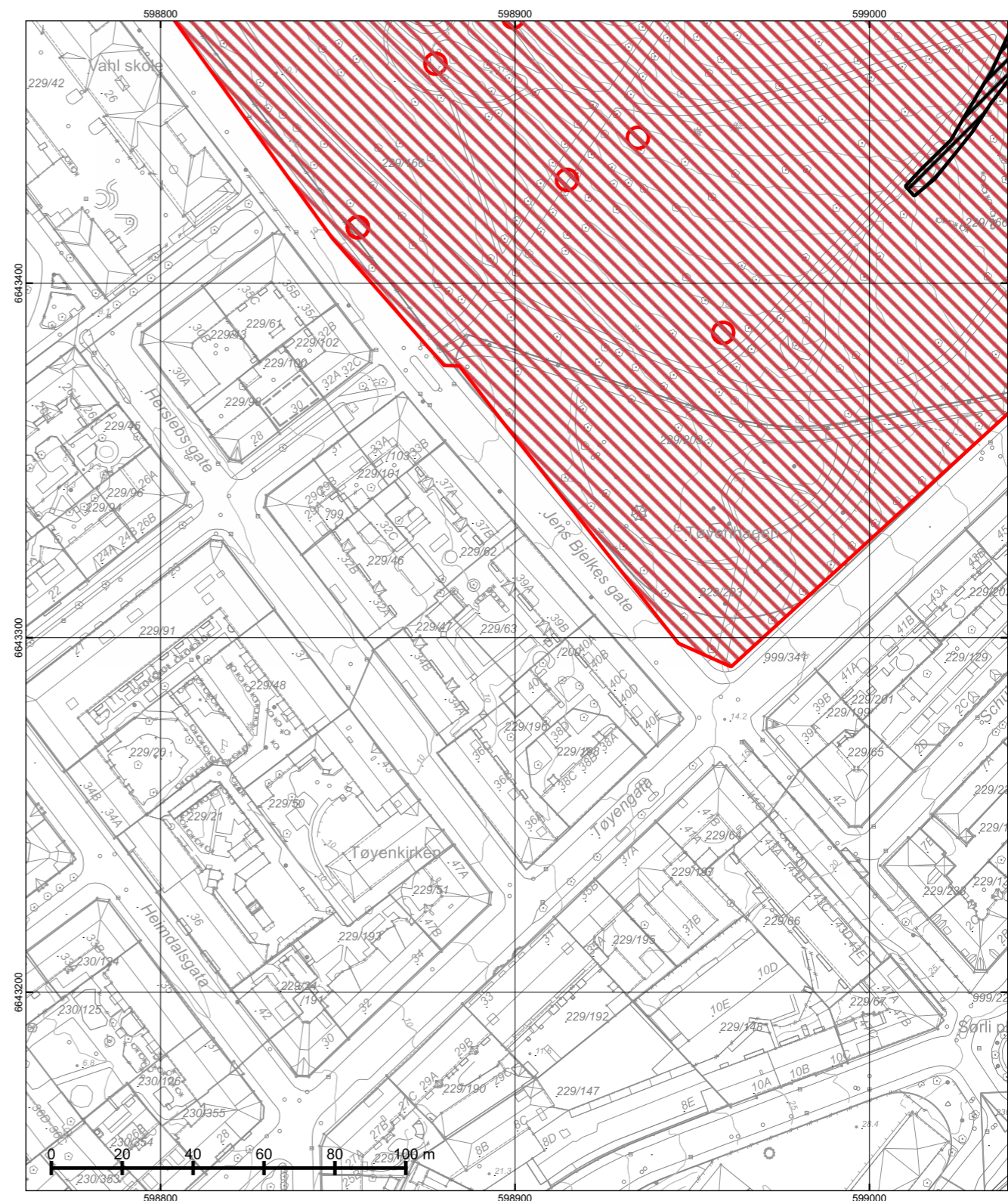
-  RbBevaringGrense

-  312 - Fortau
-  317 - Offentlig gang-/sykkelvei
-  325 - Veigrunn i tunnel
-  913 - Formåavgrensning
-  930 - Reguleringslinje
-  936 - Regulert fotgjengerovergang
-  Formålgrense


-  Plangrense (gammel lov)

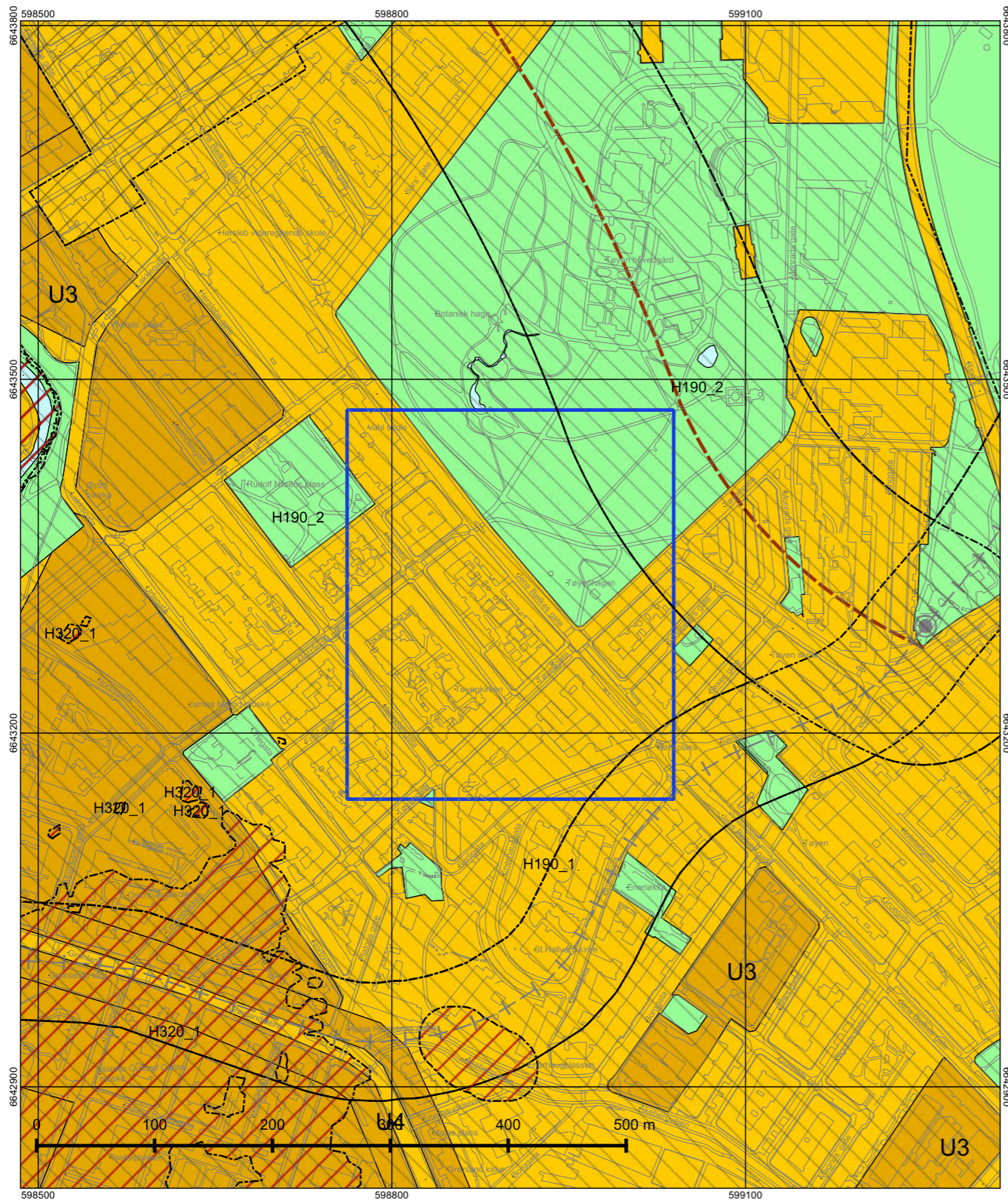
-  Grense for bebyggelse
-  Beregnet senterlinje veg
-  Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

-  Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 19.09.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Naturmangfold		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksynsyn.</p>
	<p>– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 134680/ 86498700 Adresse: JENS BJELKES GATE 39A Gnr/Bnr: 229/63</p>	<p>Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV Kommentar:</p>	



Tegnforklaring - kommuneplan

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



Oslo

Dato: 19.09.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 134680/86498700
Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



L.D.J.-No. 128/88
Bilag

Bygningsanmeldelse

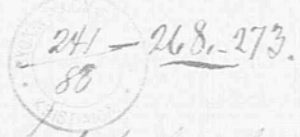


1576-1603-1653
88.
1716-1812-1829
88.

angaaende Opførelse af en 4 Et. Vaaningbygning

for Matr.-No. 42^B i Tross Bjelkesgade, Trossgaden

Indleveret 20^{de} Oktobr 88 Atesteret 26/10/88



1867-1897
88.

Antefald til eksplosions - Digning under med
Facade mod Tross Bjelkesgade, med den ene Gavlvej
mod N^o 40 Trossgaden

Christiania den 20/10 88

E. Thomsen



Indst af bygnings
Chr. 24/10 88

~~Indst. fra Stadsingeniøren til Bygningschefen af nr
i 95, 13, 14, 15 paabudne Paatemærker.~~

~~Christiania 25^{de} Oktober 1888
E. Thomsen~~

Tilbageunder for at Grænderne Matriculeres
og kan paateges.

Chr. 25/10 88 E. Thomsen

Tomten Matr. N^o 2 sees af medfølgende Plan og
sere 42^B til Trossgaden

Christiania 30/10 88
E. Thomsen



Den her angjældende Parcel af N^o 42^B Tross -
gaden er endnu ikke praktisk og sikkert matricu-
leret. Forøvrigt intet at bemærke.

Chr. 2^{de} 11/11 1888.

Theodor Gullis.

~~Indledning af Opmaalingen af Trossgaden
Krode er ubegribelig Situationsplan idet bemærkes at~~

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19^{de} * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art Sammenslåing av leiligheter,
innr. bad og w.c.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Jens Bjelkes gate 39		85/288

Byggherre Ansvarshavende

Oslo Byfornyelse A/S
Nedre gate 8
0551 OSLO 5

O. ing. Arnfinn Meisfjord
c/o Selmer Furuholmen
Postboks 5101 - Majorstua
0301 OSLO 3

THE/tfn

Dato 7.okt.1987

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

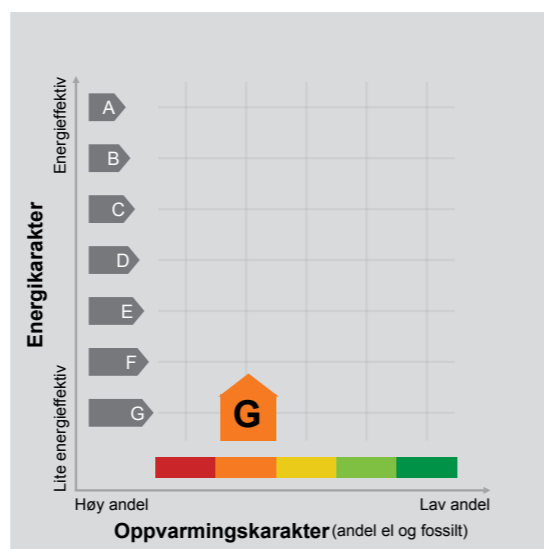
Bygningsinspektør

Tor H. Eikeland

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

ENERGIATTEST

Adresse	Jens Bjelkes gate 39A
Postnummer	0578
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	63
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80580703
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2024-28984
Dato	23.09.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Montere urbryter på motorvarmer
- Tidsstyring av panelovner

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt 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	1892
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	107
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: 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 6: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 7: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 8: 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 9: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

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 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 17: 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 18: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 19: 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 20: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 21: 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 22: 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 23: 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 24: 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 25: 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.



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 tuner/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.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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.



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 salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 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.
- 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

- 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.

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

- 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.

- 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.

- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
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).
- 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
- 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.

- 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 39A
0578 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Monica Frøseth

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre