

aktiv.

Uelands gate 57A, 0457 OSLO

**Sjarmerende, klassisk og lys
3-roms med 2 balkonger!**



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

Kristoffer Ottesen

Mobil 465 03 502
E-post kristoffer.ottesen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 581 244,-
Omkostn.: Kr 1 240,-
Total ink omk.: Kr 6 072 484,-
Felleskostn.: Kr 7 490,-
Selger: Ingrid Garder

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1936
BRA-i/BRA Total 51/61 kvm
Tomtstr.: 4874 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 219, bnr. 230
Andelsnr.: 141
Oppdragsnr.: 1008240192

Ditt nye hjem?

Velkommen til denne lyse og gjennomgående leiligheten med flott beliggenhet! Dette er en klassisk og moderne 3-roms, med god planløsning og fin standard. Leiligheten ble totaloppusset i 2021 samt overflateoppusset i 2023.

Her bor du i et meget veldrevet borettslag med fine fellesarealer. Leiligheten har en sentral beliggenhet i sidegate på attraktive Iladalen, ved populære Alexander Kiellands plass og St. Hanshaugen.

Merk deg dette:

- 2 balkonger (Sydvendt "hovedbalkong" og nordvent "brannbalkong")
- Soverom vendt mot rolig bakgård
- To store boder
- Nye vinduer i 2024
- Varmtvann, fyring og fibernett er inkludert i felleskostnader
- IN-ordning på fellesgjeld
- 1 min fra Kiellands hus hvor det er matbutikk, blomsterbutikk, vinmonopol, Nille, Ark og bakeri
- Ypperlige bussforbindelser



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	25
Om eiendommen	28
Eierskifterapport	42
Egenerklæring	54
Energiattest	59
Boligopplysninger	60
Husordensregler	63
Vedtekter	64
Reguleringskart	73
Nabolagsprofil	77
Forbrukerinformasjon	85
Budskjema	86

Åpen stue- og kjøkkenløsning

Romslig og flott stue/kjøkken med en klassisk planløsning som gjør det enkelt å innrede.

Stuen har delikate overflater med sjarmerende stukkatur, vegger malt i tidsriktige farger og et pent laminatgulv.

Rommet varmes opp gjennom radiator montert på veggen, kledd inn med spiler. Denne er tilkoblet fjernvarme, og når varmtvann også er inkludert byr det på mer forutsigbare strømutfgifter.





Rommet har en god takhøyde og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.

Her er det god plass til sofagruppe, tv-møbler og spisebord.





Strøket kjøkken fra 2021 med slette fronter på over- og underskap samt en pen, laminert benkeplate.

Utstyrt med integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap.





Her ute er det fin plass til en koselig sittegruppe med bord.
Sittegruppen er plassbygget og følger med.

Ettersom balkongen vender mot sør kan vi meddele at det er flotte solforhold her
på sommerstid.



Delikat baderom



Mellom de to soverommene finner vi det lekre badet, pusset opp i 2021.

Badet er flislagt med delikate fliser og har varmekabler i gulv samt himling med downlights.



Svart baderomsinnredning med heldekkende servant og speil over.

Vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Nedsenket dusj med mosaikkfliser på gulv og innfellbare glassdører.



Behagelige soverom

Delikat og romslig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møblement.

Rommet har malte vegger i en behagelig beigetone, stukkatur og laminatgulv.

Plassbygd garderobeskap som er malt i samme farge som veggene.





Fra soverommet har man utgang til en praktisk brannbalkong.

Balkongen vender ut mot bakgården og byr på litt kveldsol på sommeren.





Det andre soverommet er også av fin størrelse, og er i dag innredet som garderobesrom/kontor.

Dette rommet kan også gjøre nytte som et barnerom, gjesterom eller kontor.

Entré/gang

Lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen.

Her har du god plass til å henge fra seg yttertøy og sko. Entréen har lysmalte vegger, stukkatur og flott laminatgulv.

Fra entréen er det adkomst til bad og begge soverom samt åpen løsning mot stue.



Leiligheten ligger fint til i en sidegate på attraktive Iladalen, ved populære Alexander Kiellands plass og St. Hanshaugen.

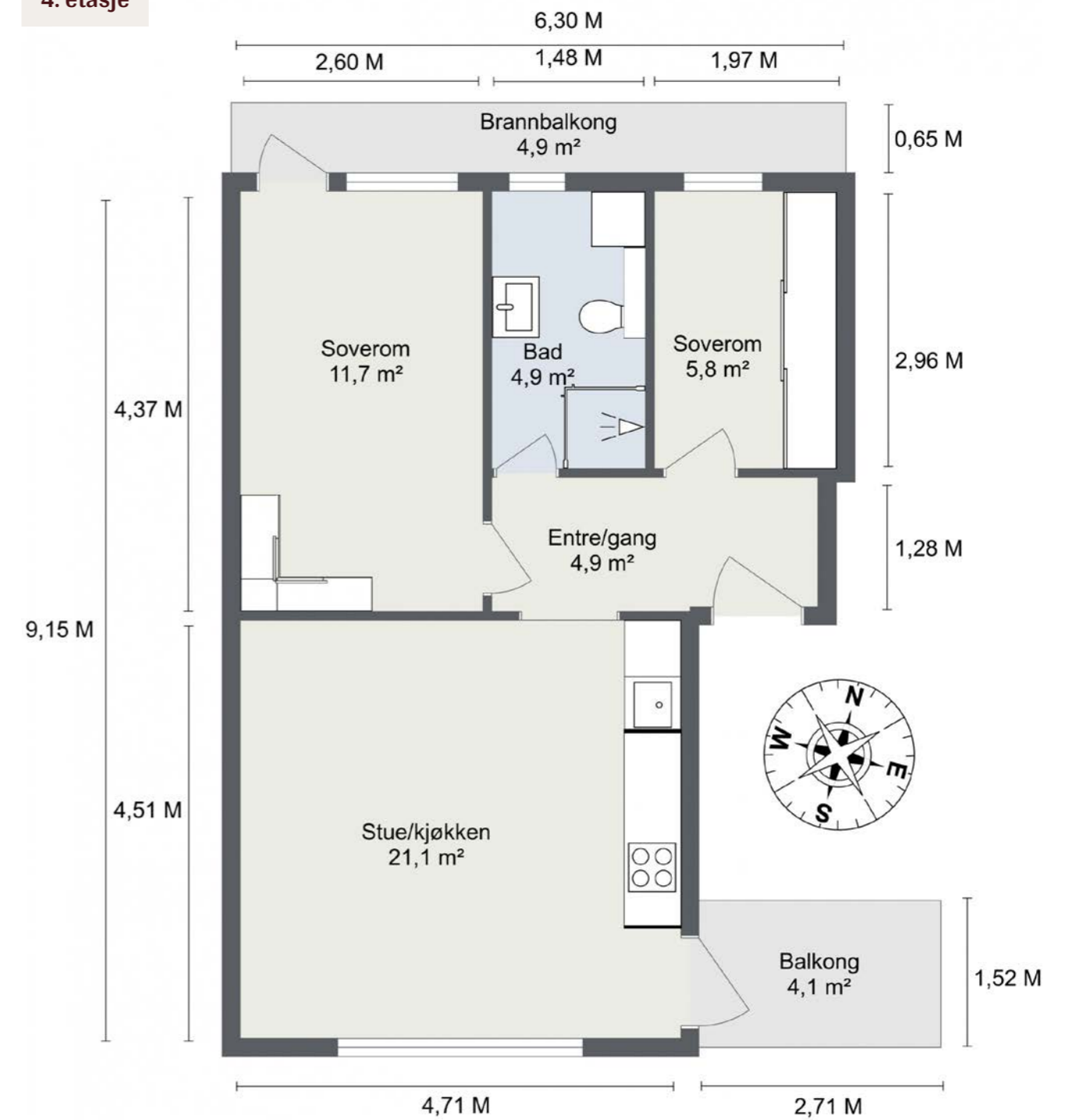
Her bor du i et meget veldrevet borettslag med fine fellesarealer.

Velkommen til visning!



Plantegning

4. etasje



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

m boligen

Areal

BRA - i: 51 m²

BRA - e: 10 m²

BRA totalt: 61 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m²

Bod i felles kjeller.

4. etasje

BRA-i: 51 m²

Entré/gang, bad, 2 soverom, stue/kjøkken.

TBA: 4 m²

Balkong.

TBA: 4 m²

Brannbalkong.

Loft

BRA-e: 5 m²

Bod på felles loft.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TAKHØYDER:

-Takhøyden i leiligheten er ca. 2,60 meter.

-Takhøyde på bad er ca. 2,37 meter.

MÅLING:

-Målingen er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp.

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen.

Eier har kommet med opplysende informasjon og forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige.

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget. Utvendig vedlikehold inngår også i felleskostnader.

Tomtetype

Fellestomt

Tomtestørrelse

4874 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet fellestomt med beplantning og asfaltert adkomst til bygningen.

Beliggenhet

Populær og svært sentral beliggenhet i Iladalen, like ved Alexander Kiellands plass. Iladalen ligger mellom Sagene, sentrum, Grünerløkka og St. Hanshaugen, med gangavstand til det meste som Oslo kan by på. Nærområdet er grønt og fint, og omkranset av flere parker med gode turmuligheter i umiddelbar nærhet. På andre siden av Akerselva finner man "Løkka" med byens mest spennende og varierte utvalg av barer, kaféer, restauranter og butikker.

Noen hundre meter fra leiligheten ligger Vulkan med utested (BAR Vulkan) og Mathallen som byr på spennende matmarkeder med kort- og langreiste fristelser, vinkurs, konserter m.m. Nærsenteret i Kiellands hus er i umiddelbar nærhet har det du trenger til det daglige, som matbutikk, frisør, kafé, bensinstasjon og Vinmonopol. Søndagsåpen Matkroken i Kingos gate er ikke langt unna. Det er også et par spennende serveringssteder rett i nærheten som Colonel Mustard og Gutta fra Calcutta. Ærverdige Tranen er nylig omgjort til Åpent Bakeri på dagtid og Lofthus Samvirkelag med byens kanskje beste pizza på kvelden.

Det er også flere gode skoler og barnehager i nærheten.

Det er flere treningssentre i nærheten, blant annet SATS Ila. Det er fine tur- og parkmuligheter i Iladalen, langs Akerselva og på St. Hanshaugen. I St. Hanshaugen Park er det hyggelig å gå eller løpe en tur, det er også uteservering i sommerhalvåret i parken. Her serveres pizza, pasta, hamburgere, småretter, snacks og øl.

Området har gode muligheter for offentlig kommunikasjon, fra holdeholdeplassen rett ved går buss 34 mellom Ekeberg hageby og Tåsen, mens buss 54 går mellom Kjelsås og Aker brygge. Det er også gode parkeringsmuligheter i området.

Den populære 21-bussen er å finne på Alexander Kiellands plass 200 meter fra leiligheten, her går også buss 33, 34 og 54 (går hele døgnet). 37-bussen finner du på Lovisenberg, denne tar deg enkelt til Handelshøyskolen BI.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Joacim André Karlsen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Boligblokk over 4. etasjer og kjeller. Adkomst via felles oppgang. Grunnmur i betong. Etasjeskillere i betongkonstruksjoner. Yttervegger i mur/ betongkonstruksjoner. Utvendig er fasaden er pusset og malt. Vinduer og balkongdører med 3-lags isolerglass i malte trerammer. Vinduer er av type fastkarm, sidehengslet og det registreres datostempling fra 2023. Brann og lydklassifisert EI30/R w35dB entrédør i glatt utførelse. Yttertak i trekonstruksjoner av type saltak, antatt teknet med takstein av betong.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Joacim André Karlsen.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG). For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 for følgende bygningsdeler-/komponenter:
*Membran, tettesjiktet og sluk på bad:
-Sluk under vaskemaskin er ikke kontrollert på bakgrunn av manglende tilkomst.

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført med membran på badet.

*Andre rom:

-Planavvik målt med laser på gulv i stue, og viser høydeforskjell på opptil 50mm på strekker under 2 meter og opptil 85mm over lengre strekker der måling kunne utføres. Planavvik anses som svært høyt, og ved eventuelt

fornyning av gulver må det påberegnes større opprettingsarbeider.

-Merke i laminatgulv på minste soverom/garderobe.

*WC og innvendige vann- og avløpsrør:

-Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på anlegg og dermed begrenset kjennskap til anlegg.

-Utførelse gjeldende drenering for lekkasje til fordelerstamme/plastrørsystem er ukjent.

-Det er ikke montert lekkasjesikring på kjøkkenet. Hvis bygningens faste vanninstallasjon har et innendørs tappested hvor lekkasjevannet ikke vil renne til et sluk eller i et overløp, anbefales det å monteres en automatisk lekkasjestopper.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Førrige eier pusset opp badet. Stefaren til jentene som eide leiligheten gjorde jobben. Han var faglært. Det ble gjort som vennetjeneste.

-Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ja, membran ble fornyet, utover det har jeg ikke informasjon.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Støpt etasjeskille. Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE OG KJØKKEN SAMLET. Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 meter. Størst avvik: 60 mm på 2 meters avstand. Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. Størst avvik: 90 mm.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Det er utført fasadeoppussing samt utskiftning av alle vinduer og balkongdører i 2023 / 2024.

Arbeid utført av: Thorendal AS.

-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)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er et sluk under vaskemaskin, når dette blir tørt kan det lukte litt på badet. Dette fikser vi enkelt ved å helle vann på sluket og lukten blir borte med en gang.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré/gang, bad, 2 soverom, åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til balkong. I tillegg disponerer leiligheten én kjellerbod og én loftsbod.

Standard

Gjennomgående 3-roms leilighet liggende i 4. etasje. Leiligheten fremstår med god standard og med normal slitasje som kommer av alder og bruk.

-Laminatgulv.

-Malte/tapetserte vegger.

-Malte, slette takflater.

-Flislagt bad med varmekabler.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Medfølger ikke:

-Taklampe soverom

-Vaskemaskin

Medfølger:

-Alt på kjøkkenet

-Taklamper utover soveromslampe

-Klesskap/garderobe

-Plassbygd benk på balkong

Dekoder, modem og trådløse ruter, samt brannslukningsapparat og brannvarslerer tilhører den enkelte andel og skal følge andelene ved salg.

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

Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Selger opplyser om følgende:

-Kun kosmetisk oppgraderinger.

-Ifølge tidligere salgsoppgave ble leiligheten totaloppusset i 2021.

TV/Internett/Bredbånd

Tv/internett fra Telenor er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Det vil si at man med beboerkort kan parkere døgnet rundt - hele uken - også utover det som er maksimal parkeringstid, mot et gebyr. Indre by er bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene. Dette er beboerparkeringszone A, B, C, D og E. Priser indre by per år (med forbehold om endringer):

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: kr 5 940,-

Elbil: kr 2 000,-

Motorsykkkel og moped: kr 2 970,-

El-motorsykkkel og el-moped: kr 1 000,-

For øvrig gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP586867

Diverse

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

ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

-2stk radiatorer tilkoblet fjernvarme
-Varmekabler på bad

Energikarakter

F

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 490 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 262 598 pr. 31.12.2022.

Formuesverdi sekundær

Kr 4 797 872 pr. 31.12.2022.

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under felleskostnader, påløper kostnader til for eksempel fyring, strøm, innboforsikring og innvendig vedlikehold.

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

Varmtvann og fyring, tv/internett, betjening av andel fellesgjeld, renhold av fellesarealer, kommunale avgifter, drift og vedlikehold av fellesarealer og forretningsførsel.

Totale felleskostnader per mnd er på kr. 7 490,- og fordelt på følgende måte:

- Avdrag felleslån: 257,-
- Renter IN-lån: 1 309,-
- Renter IN-lån: 287,-
- Avdrag IN-lån: 233,-
- Avdrag IN-lån: 946,-
- Renter felleslån: 1 040,-
- Felleskostnader: 3 218,-
- Renhold fellesarealer: 200,-

Andel Fellesgjeld

Kr 581 244 pr. 23.09.2024.

Kommentar fellesgjeld

Lånenummer: 15160112996, DNB Boligkreditt AS v/ DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.09.2024: 5.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 65
Saldo per 23.09.2024: 32 470 340,-
Andel av saldo: 289 663,-

Første termin/første avdrag: 30.12.2016 (siste termin 30.09.2040)

Lånenummer: 12135776260, DNB Boligkreditt AS v/ DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.09.2024: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 60

Saldo per 23.09.2024: 8 867 494,-

Andel av saldo: 63 500,-

Første termin/første avdrag: 30.03.2018 (siste termin 30.06.2039)

Lånenummer: 16368334689, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.09.2024: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 119

Saldo per 23.09.2024: 35 881 790,-

Andel fellesformue

Kr 24 688 pr. 31.12.2023.

Borettslaget

Borettslagsnavn

Borettslaget Ilabekken

Organisasjonsnummer

982842166

Andelsnummer

141

Om borettslaget

Andelen er en del av Borettslaget Ilabekken (org.nr. 982 842 166), et frittstående borettslag bestående av totalt 158 andeler/leiligheter og 9 næringslokaler.

Borettslaget hadde et årsresultat i 2023 på kr 2 162 472,- (før nedbetaling på fellesgjeld). De disponible midlene (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var per 31.12.2023 kr 3 337 826,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld, felleskostnader og forpliktelser for andelseierne kan bli endret som følge av for eksempel rentendringer, generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling. Budsjettering av felleskostnader for kommende år foretas gjerne mot slutten av inneværende år og ofte med ikrafttredelse fra og med 01.01 kommende år. Generalforsamlinger avholdes som regel i perioden mars-mai. Det kan dermed foreligge endringer, være fremmet forslag til tiltak og/eller eksistere vedtak om tiltak som ikke fremgår av opplysninger mottatt fra forretningsfører (grunnlag for opplysninger i denne salgsoppgaven).

Styrets arbeid

Dette har styret jobbet med i året som har gått:

Fasadeoppussing/skifting av vinduer:

Som nevnt i forrige årsmelding ble vår søknad til Plan og Bygningsetaten om å få bytte til vinduer tilsvarende de vi har i dag avslått.

Kommunen forteller at vi må tilbake stille til antikvarisk utformede vinduer, noe som innebærer en høyere kostnad enn det vi tidligere har fått vedtak for på GF 2021. Oslo kommune har en tilskuddsordning med formål om å dekke kostnader tilknyttet påkrevde tiltak i forbindelse med rehabilitering og tilbakeføring. Denne søknaden vurderes én gang i året med søknadsfrist 1. november. Et av kravene for søknaden er at man ikke kan ha startet med arbeidet for å få den vurdert, og dette har vært en av grunnene for at start av oppussing dessverre har latt vente på seg. I februar fikk vi avslag på søknaden om tilskudd. Dette var begrunnet i 65 mottatte søknader på totalt 41 millioner kroner.

Da de hadde en ramme på totalt 1,5 millioner ble dessverre ikke vårt prosjekt prioritert. Vi må dermed komme tilbake til generalforsamlingen i år for å be om et nytt vedtak på et høyere beløp enn de tidligere vedtatte 25 MNOK, for å dekke merkostnadene for antikvariske vinduer samt ta høyde for en generell prisøkning. Vi har vært i dialog med entreprenør og diskutert alternative løsninger. Se for øvrig egen sak om dette.

Annet arbeid:

Innhentet tilbud for oppussing av oppganger innvendig. Utført service tilknyttet ventilasjon i oppgang S. Dette førte til en vurdering fra styret om en service på alle ventilasjonsvifter tilknyttet boligene. Det er urskiver som regulerer ventilasjonen som kan ha behov for kalibrering. Styret har vært i kontakt med aktører for å få tilbud på dette, og arbeidet blir satt i gang i nærmeste fremtid. Innhentet lettere sykkelstativ for plassering i egnede rom i kjellergang. Vi har installert fibernett fra Obos Opennet i borettslaget.

I den sammenheng ble utstyret fra tidligere leverandør samlet inn for returnering. Det har foregått dialog med tidligere leverandør, Obos Opennet, installatør Nimbus og beboere, for å få avsluttet og levert det gamle utstyret og for å få alle koblet opp på det nye nettet. Arbeid knyttet til nøkkelbytte og digitale nøkler (USBL nøkkelen / UNLOC). Utdeling av ekstranøkler til beboere som ønsket dette. Befaring og inspeksjoner av skadedyrkontroll. Primærfokus er å forhindre rotter å komme inn, dernest redusering utendørs. Dette fordrer at alle som bruker søppelskuret påser at lokket til søppelkassen er lukket, så ikke rotter kan klatre inn og også generelt sørge for at ikke avfall og særlig matavfall blir liggende på bakken/utenfor søppelkasser.

Kasting av mat ut vinduer skjer fortsatt og er bidragsyter til rotnenes tilstedeværelse. Det kan også nevnes at vi er tilknyttet andre bygg som deler samme rottepopulasjon og antagelig bidrar til å opprettholde denne.

Faste oppgaver:

I året som har gått har styret hatt 10 fysiske styremøter, samt diverse møter med leverandører og entreprenører, og ellers behandlet saker fortløpende via mail, telefon og Facebook.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjelden (IN-lån). Mulige datoer for nedbetaling av fellesgjeld er 15. mars og 15. september, men det gjøres oppmerksom på at avtale om nedbetaling må være gjort i god tid (senest én måned) før selve nedbetalingen skjer.

Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), kontakt borettslaget/forretningsfører for nærmere opplysninger.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjenningen er kjøpers ansvar.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det tillates å holde hund/katt eller andre husdyr så fremt det ikke er til sjenanse for beboerne.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det må påberegnes

dugnad.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 219, bruksnummer 230 i Oslo kommune. Andelsnr. 141 i Borettslaget Ilabekken med orgnr. 982842166

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/219/230:

27.02.1936 - Dokumentnr: 301039 - Best. om vann/kloakkledn.

20.09.1951 - Dokumentnr: 302506 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver Kingos gt. 10c.
Med flere bestemmelser

14.08.1952 - Dokumentnr: 301874 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser

18.04.1953 - Dokumentnr: 301164 - Erklæring/avtale
LIVSVARIG BRUKS- OG / ELLER
DISPOSISJONSRETT
RETTIGHETSHAVER: KRINGOS GATE 22 AS
TIL LAGERLOKALENE UNDER KJELLER I D E

27.04.2001 - Dokumentnr: 23268 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjerde
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.2012 - Dokumentnr: 80445 - Bruksrett
Gjelder bruk av garasjeanlegg
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune.
Med flere bestemmelser

19.10.1935 - Dokumentnr: 901036 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhets opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:136

01.11.1952 - Dokumentnr: 302667 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhets:
Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102

27.01.2012 - Dokumentnr: 80445 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:1 - 28
Plikt til å sikre tilgang til garasjeanlegg.
Bestemmelse om opparbeidelse av areal, vedlikehold og drift av garasjeanlegg.
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune.
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.2012 - Dokumentnr: 80525 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:1 - 28
Gjelder del av takterasse som rømningsvei
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere
27.01.2012 - Dokumentnr: 80525 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:1 - 28
Gjelder takterasse
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan og bygningsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for våningshus datert 1935 for eiendommen. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, men angir ikke noe om eiendommens tilstand og sier lite om de offentligrettslige vilkårene, som kjøpere bør sette seg inn i etter behov.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen:
-Rehabilitering av hovedvannledning - 2016
-Rehabilitering av bad m.m. - 2006
-Utskifting av vinduer - 1990

Det er ikke mottatt byggetegninger. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.
Dette betyr videre at det kan være rom som er definert som oppholdsrom i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold. Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til spesialområde bevaring bolig (S-4179)

Pågående plansaker i nærområdet:

Saksnr. 201711927

Saken gjelder: Lovisenberggata 15 med flere.

Tjenesteyting - Helse, pleie, omsorg med mere.

Sakstype: Detaljregulering

Pågående byggesaker i nærområdet:

Uelands gate 57 A-S - Utskifting av vinduer og utbedring av fasadeflater.

Saksnr. 202311682

Adgang til utleie

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

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G

(folketrygdens grunnbeløp).

Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

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

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 490 000 (Prisantydning)

581 244 (Andel av fellesgjeld)

6 071 244 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

240 (Panteattest 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)

6 072 484 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 079 684 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 082 484 (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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14.

I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

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

Megler vederlag

Det er avtalt en provisjon på 0,85 % på salgssummen for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr: kr. 22 900,-

Visninger: kr. 3 990,- pr. stk.

Oppgjørshonorar: kr. 6 990,-

Markedspakke: kr. 17 990,-

Garantipremie/inneståelse: kr. 3 000,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 1 490,-

Eierskiftegebyr: kr. 6 385,-

Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet: kr. 500,-

Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig: kr. 3 875,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34 900,-. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Oppdragsansvarlig

Kristoffer Ottesen

Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

kristoffer.ottesen@aktiv.no

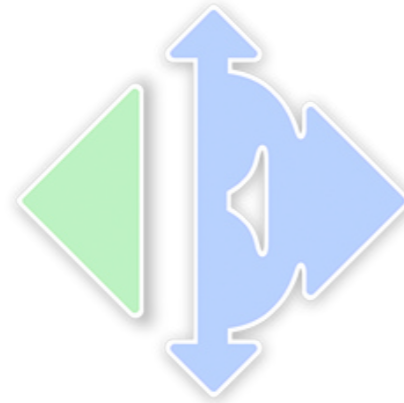
Tlf: 465 03 502

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Thorvald Meyers gate 44
0552 OSLO

Salgsoppgavedato

26.09.2024

Borettslagsleilighet (i blokk)
 Uelands gate 57A
 0457 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
3	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Joacim André Karlsen

Dato: 27/09/2024

Jernbanegata 13B

Sarpsborg 1706

915 40 354

joacim@dinboligbistand.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/brukslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:219, Bnr: 230
Hjemmelshaver:	Ingrid Helene Garder
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	141
Byggeår:	1936
Tomt:	Felleseie tomt 4 874 m ²
Kommune:	0310 - Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Ingrid Helene Garder
Befaringsdato:	22.09.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Fellesarealer i bakgården med sittebenker og fin beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk over 4. etasjer og kjeller. Adkomst via felles oppgang. Grunnmur i betong. Etasjeskillere i betongkonstruksjoner. Yttervegger i mur/betongkonstruksjoner. Utvendig er fasaden er pusset og malt. Vinduer og balkongdører med 3-lags isolerglass i malte trerammer. Vinduer er av type fastkarm, sidehengslet og det registreres datostemping fra 2023. Brann og lydklassifisert EI30/R w35dB entrédør i glatt utførelse. Yttertak i trekonstruksjoner av type saltak, antatt teknet med takstein av betong.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Gjennomgående 3-roms leilighet liggende i 4.etasje. Leiligheten fremstår med god standard og med normal slitasje som kommer av alder og bruk.

ANNET:

OPPVARMING:

- 2stk radiatorer tilkoblet fjernvarme
- Varmekabler på bad

PARKERING:

- Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

DOKUMENTKONTROLL:

KILDER:

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- Propcloud.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Det er ikke fylt ut tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv:

- Fliser på baderomsgulv, ellers laminatgulv i øvrige rom.

Vegger:

- Flis på badromsvegger, ellers malte/tapetserte vegger i øvrige rom.

Himling:

- Malte slette overflater i alle rom

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

- Kun kosmetisk oppgraderinger.
- Ifølge tidligere salgsoppgave ble leiligheten totaloppusset i 2021

Avhendingsloven sier:

§ 2-19. 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.

FELLESKOSTNADER:

7490,- kr pr. mnd. pr. 23.09.2024

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
4 Etasje	51			8	51	
Bod i felles kjeller		5				5
Bod på felles loft		5				5
SUM BYGNING	51	10		4	51	10
SUM BRA	61					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré/gang, bad, 2 soverom, stue/kjøkken

BRA-e:

Bod i felles kjeller og loft.

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

-Takhøyden i leiligheten er ca. 2,60 meter.
-Takhøyde på bad er ca. 2,37 meter

MÅLING:

-Målingen er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Eier har kommet med opplysende informasjon og forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige.

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget. Utvendig vedlikehold inngår også i felleskostnader.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Selgers samboer

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Joacim André Karlsen

Takstmann BMTF og teknisk fagskole

27/09/2024



Joacim André Karlsen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er fra 2021

Fliser på vegger og malt slett himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, vegghengt toalett, nedsenket dusj med glassdører. Mekanisk avtrekk i yttervegg, tilførsel tilluft under dør, fordelerskap til rør-i-rør og opplegg og plass til vaskemaskin.

-Overflater og utstyr fremstår med normal lite slitasje

-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker

-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

-Dør i våtsone, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger, utførelse med membran/tettesjikt bak er forøvrig ukjent og ikke dokumentert

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj og under vaskemaskin (Ikke kontrollert).

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder

-Det måles godt med fall på gulv utenfor nedsenk, fall rundt sluk i dusj 1:50. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er ca. 25mm, som er tilfredsstillende.

Merknader:**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran av smøremembran og mansjetter.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

- Det er ikke utført hulltaking da tilstøtende vegger til badet er oppført i betong.
- Plast sluk med funksjonell vannlås, selvklebende mansjett med tegn til smøremembran påvist under klemring

Selger opplyser at forrige eier pusset opp badet. Arbeidet ble utført av stefaren til tidligere eier, som var faglært. Men dokumentasjon foreligger ikke.

Merknader:

- Sluk under vaskemaskin er ikke kontrollert på bakgrunn av manglende tilkomst.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført med membran på badet

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2021

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det opplyses i tidligere salgsoppgave om at kjøkkenet er fra 2021.

Malte slette vegger, malt slett himling og laminat på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap (kjøl og frys). Mekanisk ventilator over platetopp med avtrekk ut.

- Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
- Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht. bruk og alder

Merknader:

- Det er ikke montert komfyrvakt eller automatisk lekkasjesikring. Hvis bygningens faste vanninstallasjon har et innendørs tappested hvor lekkasjevannet ikke vil renne til et sluk eller i et overløp, anbefales det å monteres en automatisk lekkasjestopper

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

PLANHET/GULVER:

- Planavvik målt med laser på gulv i stue, og viser høydeforskjell på opptil 50mm på strekker under 2 meter og opptil 85mm over lengre strekker der måling kunne utføres
- Gulver er av laminat og viser normal slitasje med hensyn til alder og bruk.

VEGGER:

- Vegger med normal slitasje som kommer av bruk og alder. Skruer/merker etter veggoppheng kan fremkomme

HIMLINGER:

- Himlinger med normal slitasje som kommer av bruk og alder. Skruer/merker etter takoppheng kan fremkomme

Merknader:

- Planavvik målt med laser på gulv i stue, og viser høydeforskjell på opptil 50mm på strekker under 2 meter og opptil 85mm over lengre strekker der måling kunne utføres. Planavvik anses som svært høyt, og ved eventuelt fornying av gulver må det påberegnes større opprettingsarbeider.
- Merke i laminatgulv på minste soverom/garderobe.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer i PVC ramme med 3-lags energiglass datomerket 2023. Vinduer er av typen sidehengslet og topphengslet med luftespalte i toppen. Brann og lydklassifisert B-30/DB-35 entrédør i glatt utførelse. Balkongdører i PVC ramme med 3-lags energiglass datomerket 2023

Vinduer og dører ble visuelt kontrollert og funksjonstestet uten vesentlige avvik på befaringdagen.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Sydvendt balkong på ca. 4 m² med tilkomst fra stuen/kjøkkenet og nordvendt brannbalkong på ca. 4 m² med tilkomst fra hovedsoverrommet.

Begge balkongene er nylig renoveret i regi av borettslaget og oppført i betongkonstruksjoner med støpt terrazzo. Rekkverk konstruert i betong som er pusset og malt. Rekkverk på balkong mot nord er konstruert i stål.

- Balkong anses som i god teknisk stand og har godt med gjenværende levetid.

-Rekkverkshøyde måles til 97 cm som var ok iht. gjeldende krav ved oppføring men for lavt iht. dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på bad, avløp og sluker i plast.

- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjoner
- Stoppekran med plassert på bad
- Fordelingsskap til rør-i-rør system plassert i himling på badet
- Det er etablert spalte under veggghengt toalett

Merknader:

- Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på anlegg og dermed begrenset kjennskap til anlegg.
- Utførelse gjeldende drenering for lekkasje til fordelerstamme/plastrørsystem er ukjent
- Det er ikke montert lekkasjesikring på kjøkkenet. Hvis bygningens faste vanninstallasjon har et innendørs tappested hvor lekkasjevannet ikke vil renne til et sluk eller i et overløp, anbefales det å monteres en automatisk lekkasjestopper

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann, ingen bereder i leiligheten

Merknader:**TG 1 6.3 Ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer/yttervegger, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

-Avtrekk på bad og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringdagen

Leiligheten er ansett å være tilstrekkelig ventilert etter elder prinsipper, men fraviker fra dagen byggemåte.

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i Ukjent

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappeoppgang. Anlegget er hovedsakelig skjult, det registreres totalt 8 kurser inkludert hovedsikring.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra lokale el-tilsynet:

-Det er sendt forespørsel til lokalt el-tilsyn angående sist utført el-tilsyn, ikke mottatt tilbakemelding pr. nå. Rapport kan oppdateres når dette foreligger.

Merknader:**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det er ikke avdekket noen ulovligheter ved leilighet

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 06.12.1935 på boligblokk som var den tids type brukstillatelse/ferdigattest
-Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for gjennomføringer i brannskille, mottatt 18.11.2022.
-Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av hovedvannledning og kummer samt etablering av reduksjonskum mottatt 13.09.2016. Godkjent 14.09.2016
-Det foreligger ferdigattest for endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner, datert 04.12.2006

TEGNINGER:

Det er fremlagt tegninger av blokka, datert 11.09.1935
Det er ikke fremlagt tegninger fra flytting av kjøkkenet.

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringdagen. Det anbefales at disse testes ved evt. overtakelse.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk**

-Sluk under vaskemaskin er ikke kontrollert på bakgrunn av manglende tilkomst.
-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført med membran på badet

3.1 Andre rom

-Planavvik målt med laser på gulv i stue, og viser høydeforskjell på opptil 50mm på strekker under 2 meter og opptil 85mm over lengre strekker der måling kunne utføres. Planavvik anses som svært høyt, og ved eventuelt fornying av gulver må det påberegnes større opprettings arbeider.
-Merke i laminatgulv på minste soverom/garderobe.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på anlegg og dermed begrenset kjennskap til anlegg.
-Utførelse gjeldende drenering for lekkasje til fordelerstamme/plastrørsystem er ukjent
-Det er ikke montert lekkasjesikring på kjøkkenet. Hvis bygningens faste vanninstallasjon har et innendørs tappested hvor lekkasjevannet ikke vil renne til et sluk eller i et overløp, anbefales det å monteres en automatisk lekkasjestopper

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008240192	
Selger 1 navn	
Ingrid Garder	
Gateadresse	
Uelands gate 57A	
Poststed	Postnr
OSLO	0457
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	
2023	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
1	
Antall måneder	
3	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

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: IG

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Forrige eier pusset opp badet. Stefaren til jentene som eide leiligheten gjorde jobben. Han var faglært. Det ble gjort som vennetjeneste.
Arbeid utført av: -
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
Beskrivelse: Ja, membran ble fornyet, utover det har jeg ikke informasjon
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse: Støpt etasjeskille. Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE OG KJØKKEN SAMLET. Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 meter. Størst avvik: 60 mm på 2 meters avstand. Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. Størst avvik: 90 mm
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Nei
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja

Initialer selger: IG

2

Document reference: 1008240192

Document reference: 1008240192

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det er utført fasadeoppussing samt utskifting av alle vinduer og balkongdører i 2023 / 2024.
Arbeid utført av	Thorendal AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det er et sluk under vaskemaskin, når dette blir tørt kan det lukte litt på badet. Dette fikser vi enkelt ved å helle vann på sluket og lukten blir borte med en gang.
--

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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.

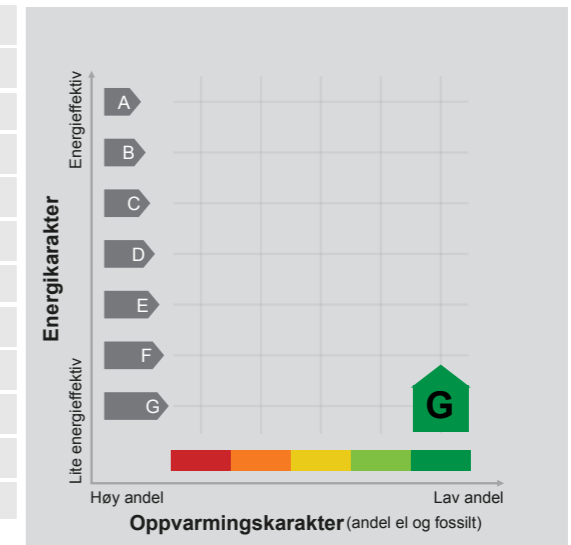
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingrid Garder	de8c74b44712168ec77664e eeeb34e9602488f45	26.09.2024 08:55:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1008240192

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



Adresse	Uelands gate 57A
Postnummer	0457
Sted	OSLO
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	230
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80541384
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	6c994780-41be-456a-822e-924f7549d835
Dato	11.05.2023



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.

Boligopplysninger:Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 23.09.24 Side 1 av 3

Borettslaget Ilabekken	V ³ r ref.:	855/141	Fjdselsdato eier:	23.01.1998
Uelands gate 57 A	Type:	Borettslag fritts ³ ende		
0457 OSLO	Eiere:	Ingrid Garder		
Organisasjonsnr: 982 842 166	Andelsnr:	141		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	7 490	
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning		
Felleskostnader:	Avdrag felles ³ n	257
	Renter IN- ³ n	1 309
	Renter IN- ³ n	287
	Avdrag IN- ³ n	233
	Avdrag IN- ³ n	946
	Felleskostnader	3 218
	Renter felles ³ n	1 040
Objekt:	RENHOLD FELLESAREALER, 855/141 (455 - 6)	200

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³ rene er ³ pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som fjølge av at en andelseier unnlater ³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra fjrstkommende ³ rsskifte. Merk at dersom borettslaget har ³ n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp fjr ³ net er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjpper og selger gjr opp seg imellom for oppgjrs³ n

Hvis boligselskapet har felles ³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av ³ n kostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (³ n):	581 244	Gjeld siste ³ rsoppg.:	359 945
Klient ajourf. ³ n:	91 017 224,39	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	42 135 119

Spesifikasjon av ³ n:L³ nenummer: 15160112996, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASAAnnuitets³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 23.09.2024: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 65

Saldo per 23.09.2024: 32 470 340

Andel av saldo: 289 663

Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.12.2016 (siste termin 30.09.2040)

IN-ordning: Det er anledning til ³ nedbetale p³ ³ net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest to uker fjr nedbetaling.L³ nenummer: 12135776260, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASAAnnuitets³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 23.09.2024: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 60

Saldo per 23.09.2024: 8 867 494

Andel av saldo: 63 500

Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.03.2018 (siste termin 30.06.2039)

IN-ordning: Det er anledning til ³ nedbetale p³ ³ net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest to uker fjr nedbetaling.L³ nenummer: 16368334689, DNB Bank ASAAnnuitets³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 23.09.2024: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 119

Saldo per 23.09.2024: 35 881 790

Boligopplysninger:Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 23.09.24 Side 2 av 3

Borettslaget Ilabekken	V ³ r ref.:	855/141	Fjdselsdato eier:	23.01.1998
Uelands gate 57 A	Type:	Borettslag fritts ³ ende		
0457 OSLO	Eiere:	Ingrid Garder		
Organisasjonsnr: 982 842 166				

3: Fellesgjeld

Andel av saldo: 228 082

Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.03.2054)

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Karianne Fjellstad

Adresse: Uelands gate 57 C

Postnr/-sted: 0457 OSLO

Telefon: Mob.: 97009891

E-post: ilabekken.borettslag@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 23.09.2024

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spjrs³ l om utest³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ ³ oppgitt riktig utest³ ende saldo.

6: Ligning - 2023

	Gjeld:	359 945	Andre inntekter:	573
Annen formue:	24 688	Utgifter:	16 627	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no**7: P³ lydende**

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	198 760
Andelsnr:	141	Partialobligasjonsnr:	141

8: Bygning/eiendomBygge³ r: 1936G³ rds/bruksnr: 219/230

Bygningstype: LB

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 4874

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Polisenr: SP586867

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

E tasje:	4	Fjrst innflytting:	01.01.2001	SSBnr:	H0401
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Varmtvann og fyring		
Parkeringstype:	Gateparkering ()				
System ³ s:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	J a	Oppr. antall rom:	2		
Livslp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		

Fasiliteter: Parkering: Gateparkering.

Selskapstype: Fritts³ ende borettslag, UTEN forkjpsrett.

Husleien inkluderer varmtvann og fyring fra eget sentral- varmeanlegg i borettslaget. Borettslaget tilknyttet fjernvarme.

Dekoder, modem og tr³ dijs ruter, samt brannslukningsapparat og brannvarslere tilhjrer den enkelte andel og skal fjølge andelene ved salgTv/bredb³ nd: Per 01.07.2020 har selskapet avtale med Telenor. Vi tar forbehold om endringer. For n³ rmere opplysninger ta kontakt med styret.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 23.09.24 Side 3 av 3

Borettslaget Ilabekken	V ³ r ref.:	855/141	Fjdselsdato eier:	23.01.1998
Uelands gate 57 A	Type:	Borettslag fritts ³ ende		
0457 OSLO	Eiere:	Ingrid Garder		
Organisasjonsnr:	982 842 166			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Usbl s³ rger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

HUSORDENSREGLER FOR ILABEKKEN BORETTSLAG

- Det er ikke tillatt å riste, luften eller banke tepper, sengetøy og lignende fra balkongene, vinduer eller i trappeoppganger.
- Vis hensyn når det gjelder støy hele døgnet – Det skal være stille etter kl 22:00 ukedager og 23:00 i helgene. Søn- og helligdager skal det være ro.
- Det er ikke tillatt å røyke i oppgang eller fellesrom.
- Avfall må legges direkte i søppelcontainere, ikke oppbevares i oppgang, fellesarealer eller hensettes utenfor søppelcontainer.
- Det er forbudt å parkere biler og motorsykler innen borettslagets uteområde. Sykler, kjelker og lignende må ikke settes i oppgangene da dette er en rømningsvei og skal holdes klar, jfr Brannforskriftene. Bruk henviste plasser for dette i kjellerrom.
- Det tillates å holde hund/katt eller andre husdyr så fremt det ikke er til sjenanse for beboerne.
- Det er hver andelseiers plikt å påse at de ikke slipper inn uvedkommende ikke har adgang til bygget og at kjeller- og loftsdører til enhver tid er forsvarlig låst.

(Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 18. juni 2001, sist endret på generalforsamling 7.4.2010 hvor styret fikk fullmakt til å endre husordensreglene ved behov).

Vedtekter
for
Ilabekken borettslag org nr 982 842 166

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 12. oktober 2000, sist endret den 20. april
2004

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

(4) I tillegg har Boligbyggelaget USBL med datterselskaper rett til å eie inntil 30 av andelene.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.

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

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

3 FORKJØPSRETT

Det er ingen bestemmelser om forkjøpsrett i borettslaget. Tidligere bestemmelser om forkjøpsrett ble fjernet 10. april 2002.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, radiatorer, og alle rør til hovedledning, 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, sluk, radiatorer, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige dører med karm og ytterdør med karm.

Ilabekken borettslag har i utgangspunktet frie rørføringer gjennom badrom. Enkelte andelseiere har valgt å kasse inn rørene på eget bad - eller har overtatt leiligheten med slik innkassing. Ved utføring av vedlikehold/utskifting av rørføringer, eller annet vedlikehold/utskifting innenfor slik innkassing som er borettslagets ansvar, har

borettslaget ikke ansvar for å gjenopprette innkassing av rør eller utbedre skader som skyldes fjerning av slik innkassing.

- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) 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) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

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 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

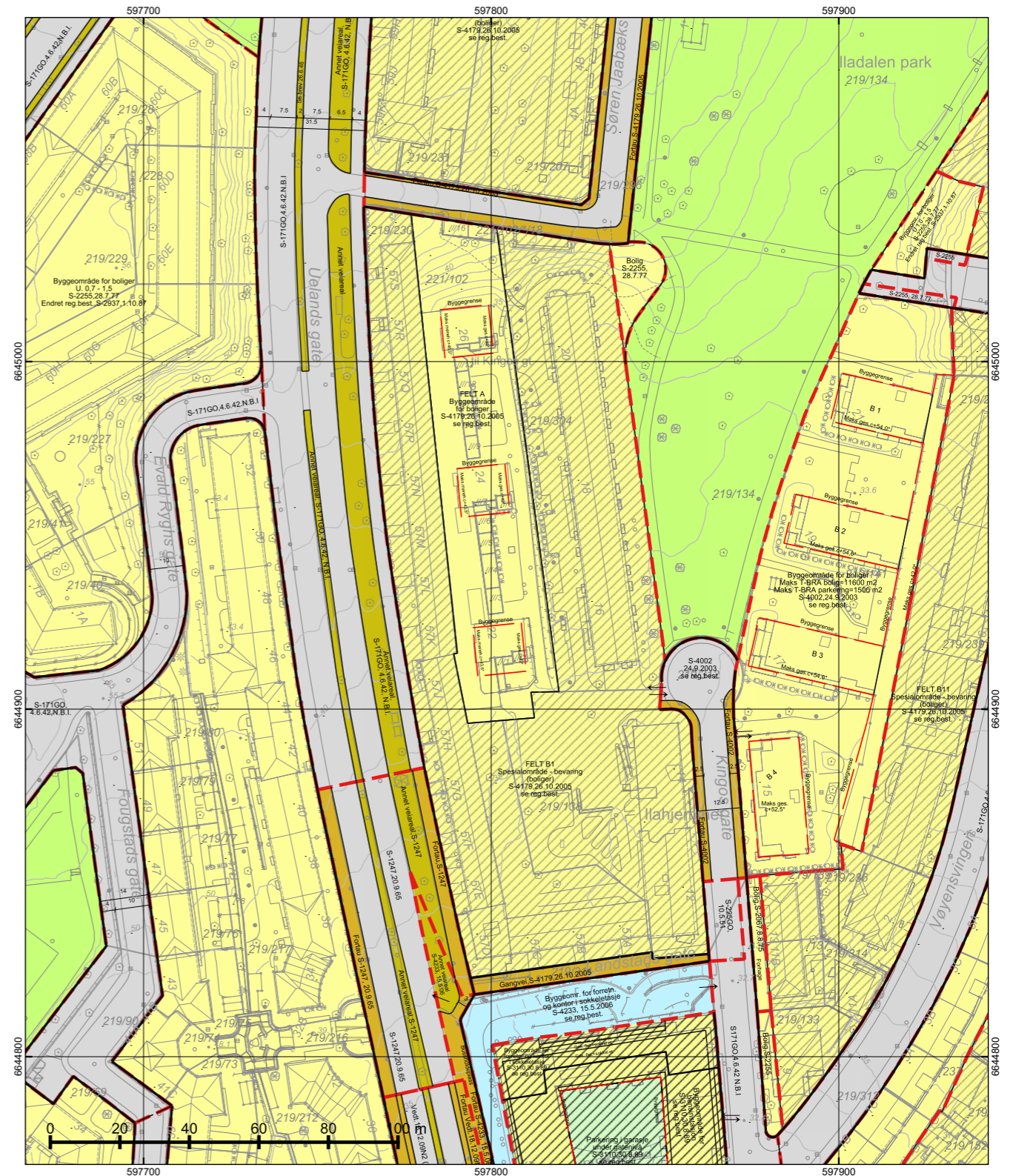
11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

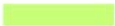
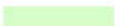
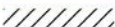

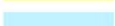





For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.





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








 <p>Dato: 23.09.2014 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>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 tomtsituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 134802/ 86498893 Adresse: UELANDS GATE 57A Gnr/Bnr: 219/230</p>	<p>Deres ref.: 19040/ MSAKTV100850610FAKTURA Kommentar:</p>	


TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





-  40 - Friområde/park
-  72 - Felles lekeareal
-  76 - Felles underjordisk anlegg
-  110 - Bolig m.tilh. anlegg
-  121 - Forretning og kontor
-  191 - Bensinstasjon
-  310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
-  311 - Annet veiareal
-  312 - Fortau
-  317 - Offentlig gang-/sykkelvei

-  660 - Spesialområde bevaring bolig

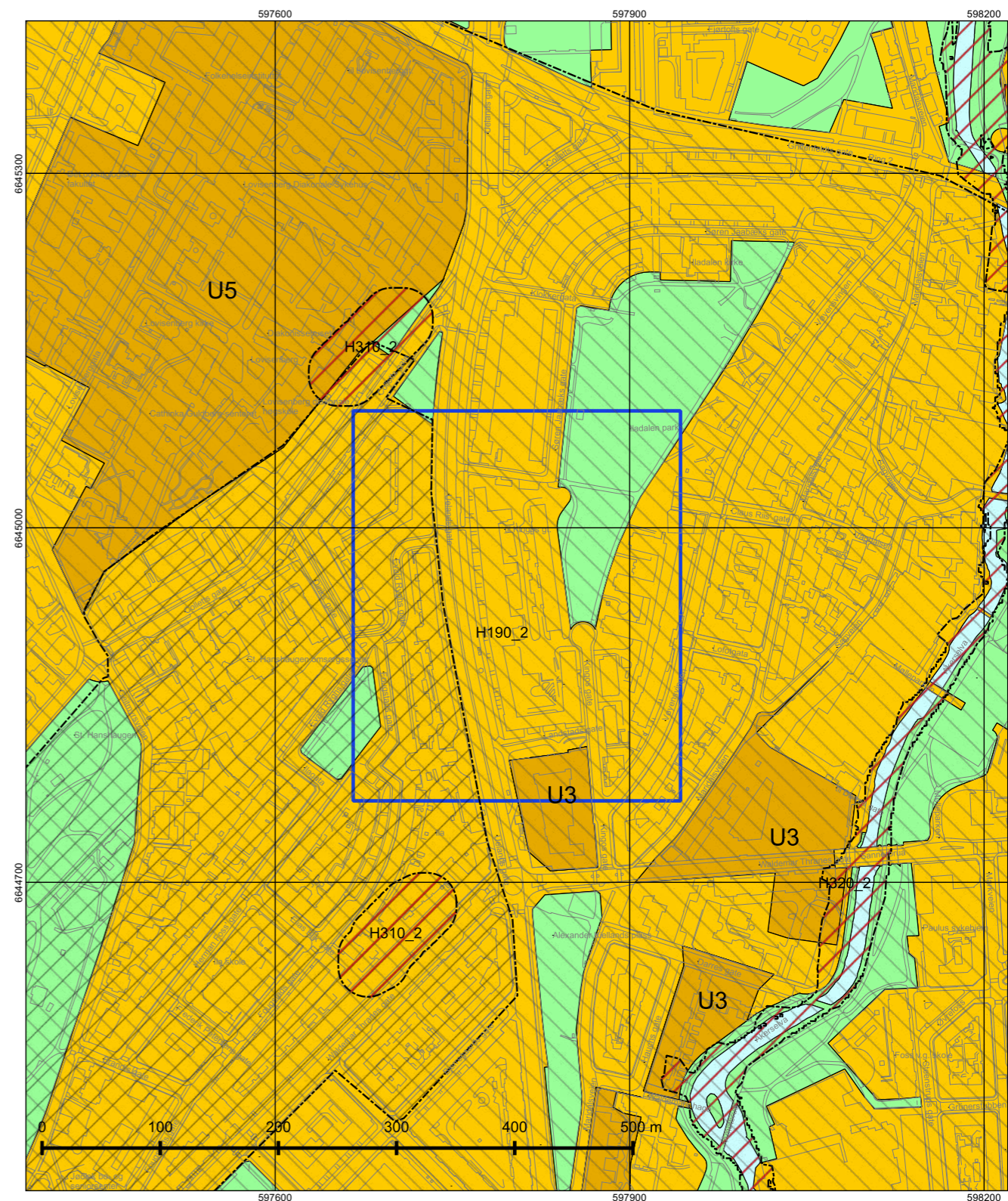
-  RbBevaringGrense

-  311 - Annet veiareal
-  312 - Fortau
-  317 - Offentlig gang-/sykkelvei
-  913 - Formålgrensning
-  930 - Reguleringslinje
-  964 - Regulert u-gradgrense
-  Formålgrense

-  Plangrense (gammel lov)

-  Grense for bebyggelse
-  Byggegrense
-  Bygningens avgrensning i beb. plan
-  Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 23.09.2024
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 134802/86498893
 Deres ref.: 19040/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

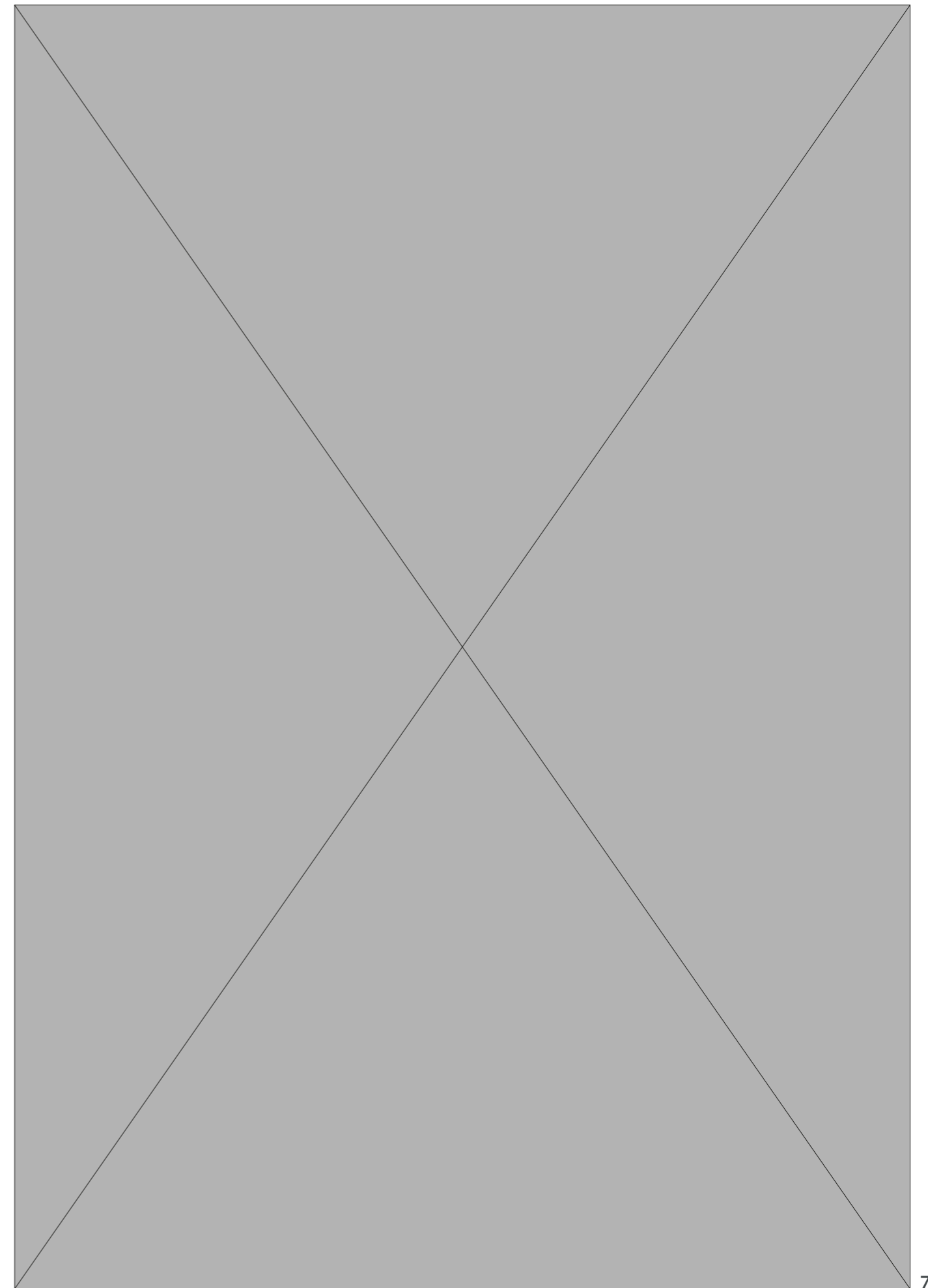
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

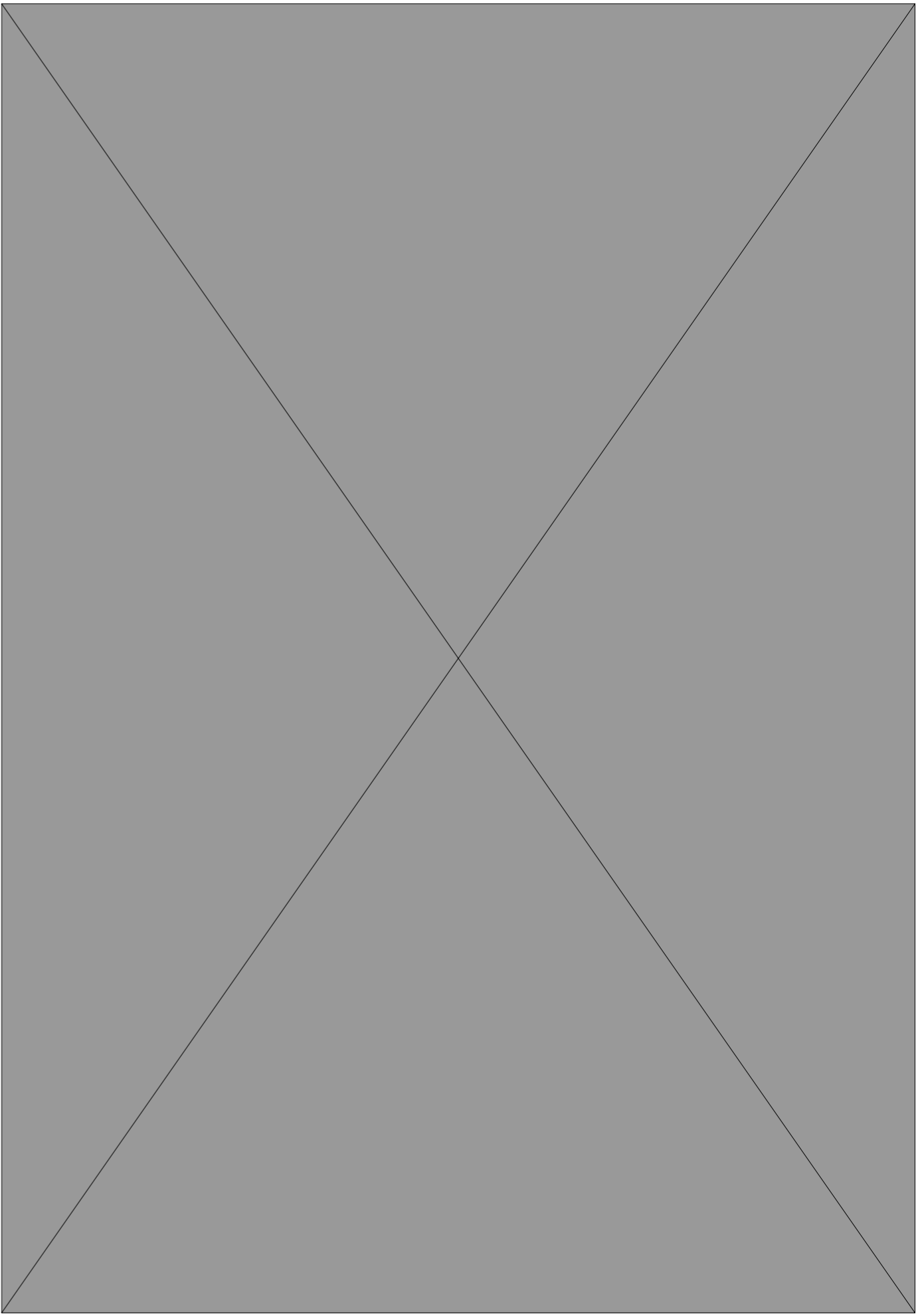
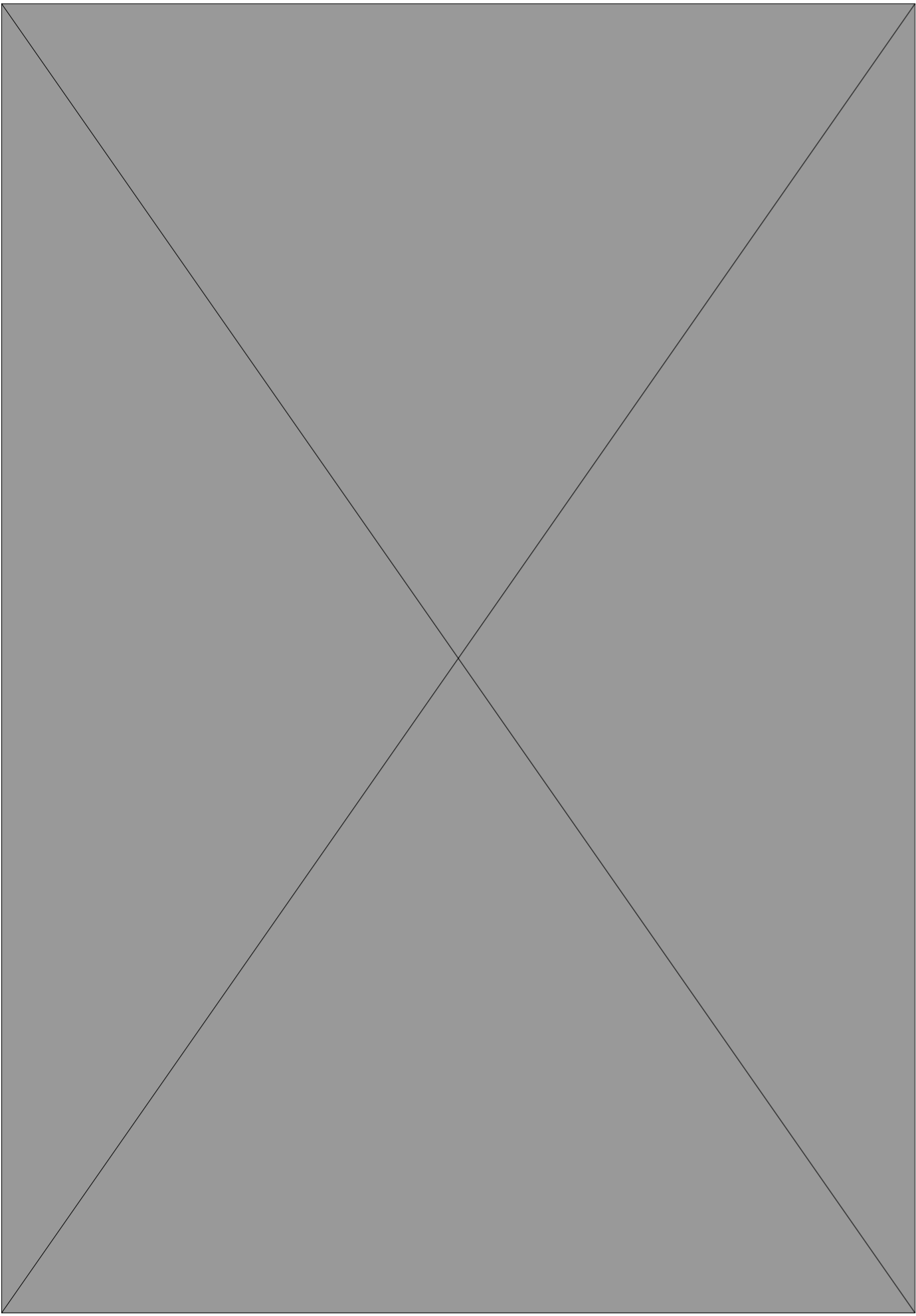
Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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







OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

aktiv.
Tar deg videre