

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Blanca Gravador

Mobil 991 00 168

E-post blanca.gravador@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 64 593,-
Omkostn.: Kr 190 450,-
Total ink omk.: Kr 7 755 043,-
Felleskostn.: Kr 6 251,-
Selger: Ming Fang
Qiumin Shen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1984
BRA-i/BRA Total 94/97 kvm
Tomtstr.: 5298.2 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 225, bnr. 398
Gnr. 225, bnr. 398
Snr. 77
Oppdragsnr.: 1002250078

VELKOMMEN INN!

Velkommen til Oskar Braatens gate 29 - en sjelden mulighet til å skape drømmehjemmet for hele familien!

Boligens kvaliteter:

- Hjørnebolig beliggende i 4. etasje
- Heis i nabooppgang
- Parkeringsplass i felles garasjeanlegg og 1 loftsbod
- Herlig sydvendt innglasset balkong på ca. 5 kvm
- Alle vinduer og balkongdø fra 2020
- Separat kjøkken fra 2007
- Stort badrom og separat WC-rom
- 3 gode soverom
- Varmtvann inkludert
- Bilfrie fellesarealer

Boligen er en skjult perle i en skjermet og rolig gate i hjertet av Torshov, omkranset av flere av byens fineste parker og mest populære nabolag. Gangavstand til bl.a. Grünerløkka, Sagene, Storo og St. Hanshaugen. Her vil du bo godt og tilbaketrukket i et nabolag med masse sjarm og sjel med umiddelbar nærhet til kollektiv transport, butikker, restauranter og kaféer.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	18
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	60
Nabolagsprofil	98
Budskjema	107

PLANTEGNING

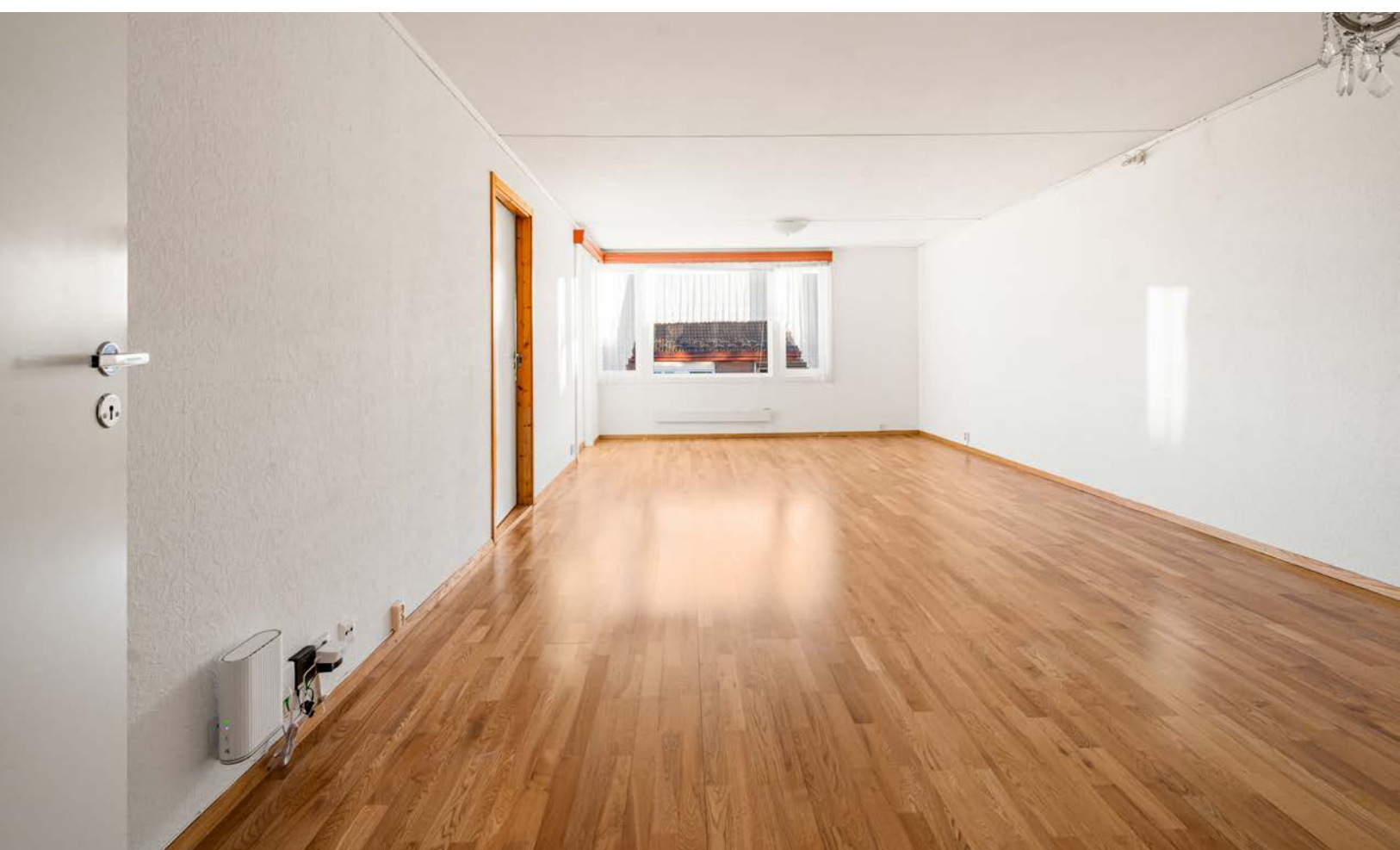


Dette er en illustrasjon med omtrentlige mål.

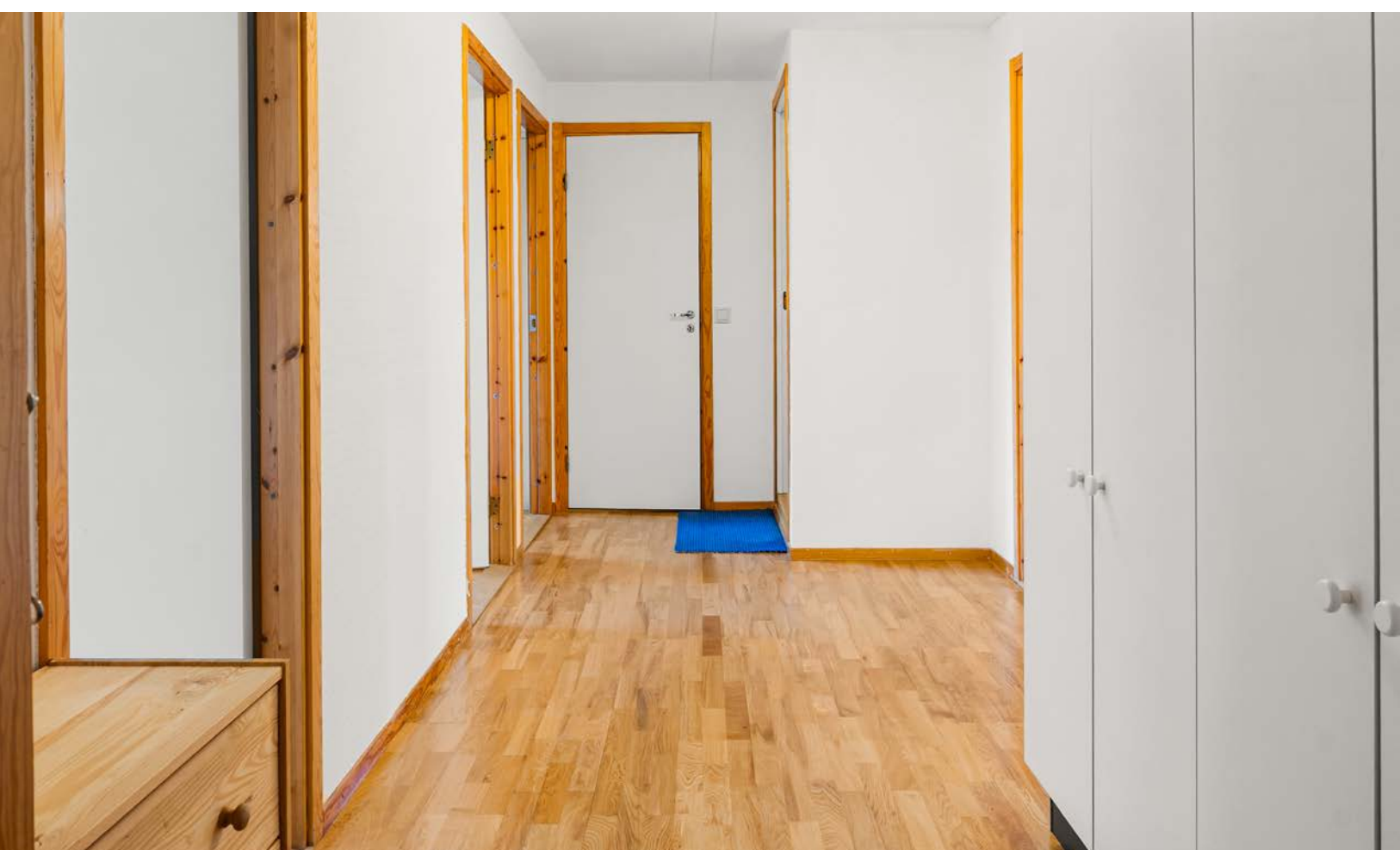
Utført av takstingenør Erik Øyum, MNT
E- post: erik@taksthuset.no

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













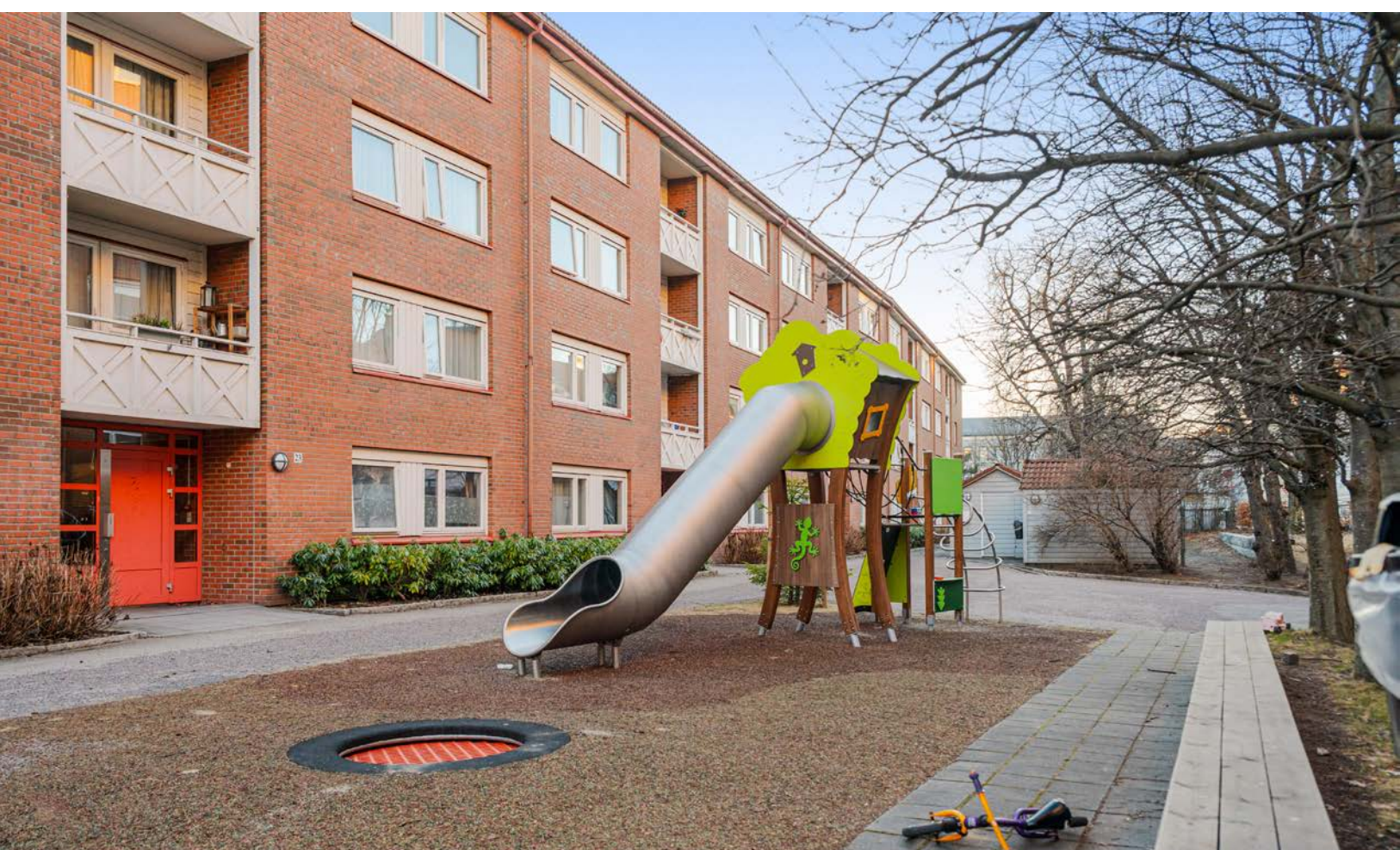












Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 94 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 97 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 94 m² Entré, stue, kjøkken, stue, 3 soverom, bad og separat WC-rom.

7. etasje

BRA-e: 3 m² Loftsbod.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

5 m² Innglasset sydvendt balkong med gulvareal på ca. 4,5 m².

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Boligen disponerer en ekstern bod som er målt til å være 7 kvm gulvareal av takstmann (målbart areal er avrundet til 3 kvm). Det gjøres oppmerksom på at boligens ekstern bod tilhører sameiets fellesareal, og at boden således ikke eies av den enkelte seksjonseier. Dette medfører at sameiet i fellesskap beslutter bruken, og at man ikke selv har eierrett og rettsvern for boden. Sameiet kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealet kan dermed opphøre.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5298.2 m²

Tomtebeskrivelse

Hyggelig opparbeidet fellesarealer med sittegruppe, lekestativ, plen og diverse beplantning.

Beliggenhet

Torshov er et strøk i bydel Sagene, kjent for sin avslappede atmosfære, med nærhet til parker og grønne lunger. I Oskar Braatens gate 29 bor du like ved kaféer og serveringssteder, parker og kollektivtilbud.

Torshovparken ligger ca fem minutters gange fra leiligheten. Fra Torshovparkens høyeste punkt har du utsikt over Oslo by. Her arrangeres også konserter i paviljongen. Like ved parken kan du spille minigolf eller sandvolleyball. Nå som det er sommer er det herlig å kunne slå seg ned i gresset, med noe kaldt i glasset og gjerne medbragt ta-med-mat fra et av de lokale restaurantene.

Torshovdalen er ca 10 minutter unna med sine 180 mål, som står for en stor bilfri flate, for sykling, skatepark, utegym, plaskedam og parkliv fra vår til tidlig høst. Turmuligheter hele året og preparerte skiløyper samt aking på vinterstid.

Populære "vannhull" i området er nabolagsbaren Bruun-Larsen, med biljard, suppe og øl. Liminal er en ny og kul restaurant som også ligger ved Bruun Larsen. Lasarett er en koselig liten vinbar på 30 kvm i Torshovgata 15. Bar Albatross står for spennende cocktails, god vin og stemning. Både Trikkestallen og Grisen har solrik uteservering og godt utvalg på menyen. Ellers er det mye å velge i, om man vil sitte ned eller ta med. God sushi hos Mr Fish, indisk hos Jewel of India, og kaffe samt smørbrød fra Kaffebrenneriet, Espressoheuse og W.B. Samson.

Coop Extra er korte minutters gange unna, i Vossegata. På Torshov Torg har du en stor Rema 1000-butikk med hyggelig betjening og post i butikk. Sandaker senter har blomsterbutikk, Coop Mega og Vinmonopolet, i tillegg til frisør, bibliotek og diverse tilbud. Legendariske slakter Strøm-Larsen er kjent for sin kvalitet og service. Strøm-Larsen leverer også kjøtt til lokale bedrifter (som for eksempel Godt Brød, i Thorvald Meyers gate på Grünerløkka). Nieu Scene og Bistro på Soria Moria har populær humorscene og god mat. Populære Villa Paradiso finnes på Lilleborg Torg. Digg pizza fås selvsagt også hos Lofthus Samvirkelag, på Sandaker - i samme lokale er det Åpent Bakeri som driver kafé på dagtid.

Mustang Sally er en koselig, selvstendig butikk som selger bl.a. jeans og snittblomster, i tillegg til grønne planter og tilbehør. Konstabel er en hyggelig interiørbutikk, med tidsriktige merkevarer, sko og barneklær.

Treningssenter i området er bl.a. Fresh Carl Berner, Myrens Treningssenter og Klatreverket, med gruppetimer, squashbane og klatrevegger. SATS Ringnes Park er kun en kort tur unna. Det er så klart flere andre alternativer å velge i. Dersom du foretrekker å legge treningsøkten ute, har du utetreningsanlegg nederst i Torshovdalen og Akerselva er ideell. Her er det flotte grøntområder og turstier, som gir hyggelige turopplevelser gjennom hele året. Følg elva helt opp til Maridalen og Nordmarka. Følger du elva nedover, når du til slutt Bjørvika og Sørenga sjøbad.

Adkomst

Det vil bli satt opp Aktiv visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Oskar Braaten barnehage (1-5 år) 0.2 km

Sagene barnehage (0-5 år) 0.2 km

Hallenparken barnehage (1-5 år) 0.4 km

Skoler:

Lilleborg skole (1-7 kl.) 0.3 km

Sagene skole (1-10 kl.) 0.5 km

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 0.8 km

Sofienberg skole (8-10 kl.) 1.6 km

Voldsløkka skole (8-10 kl.) 1.9 km

Foss videregående skole 1 km

Hersleb videregående skole, 23 min gåavstand

Skolekrets

Oskar Braatens gate 29 sogner til Lilleborg skole. Elever går videre til Bentsebrugata skole.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste holdeplass for:

Buss fra Vogs gate (Linje 28) 0.2 km

Trikk fra Biermanns gate (Linje 11, 12, 18) 0.3 km

T-bane fra Carl Berners plass (Linje 5) 1.1 km

Tog fra Grefsen stasjon (Linje RE30. R31) 1.8 km

2.7 km til Oslo S med totalt 24 ulike linjer.

Bygningssakkyndig

Erik Øyum

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Opplysninger er hentet fra tilstandsrapport datert 26.03.2025, utført av Erik Øyum for ytterligere beskrivelse av eiendommen se vedlagt rapport.

UTVENDIG

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Fasaden har teglforblending. Skråtakskonstruksjon i tre teknet med takstein.

VINDUER

2-lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med sidehengsling med vippefunksjon, topphengsling og fastkarmsvinduer. Alder: 2020.

DØRER

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør fra 2020 med glassfelt.

ETASJESKILLE/GULV MOT GRUNN

Boligen har etasjeskille i betong.

VANNLEDNINGER

Vannrør kjøkken: Kobberrør i benkeskap. Et ubenyttet tilkoblingspunkt (oppvaskmaskin) med stoppekran.

Bad: Rørstusser trukket ut av veggen til koblingspunkter.

Wc: Hovedstoppekraner bak luke. Rørstusser trukket ut av veggen til toalett og servant.

Røranlegg er i stor grad skjult.

AVLØPSØR

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

VENTILASJON

Mekanisk avtrekk fra ventil i veggskap på kjøkkenet, fra badet og fra toalettrommet.

Spalteventiler i vinduer.

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap i oppgangen med skrusikringer. Forskriftsmessig kursoversikt. 8 kurser.

Hovedsikring (automatsikring) på 32 A.

HULLTAKING

Badet er et kabinbad. Det er ikke krav til hulltaking på kabinbad, men det var noe usikkerhet til om dette var et kabinbad. Derfor ble hulltaking likevel utført. I hullet er det massivt med isolasjon og rett inn på baksiden av baderomsveggen som er i stål. Det er derfor ikke mulig å måle fuktverdier. (Ikke treverk eller hulrom til måling av RF).

TILSTANDSGRAD

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

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Bruksslitasje på vinduer og utvendig treverk. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Elektrisk anlegg: En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405). Se side 11-12 av 19 i tilstandsrapport, vedlagt i salgsoppgave.

- Kjøkken - Avtrekk: Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende. Avtrekksventil er bygget inn i overskap og fungerer ikke optimalt.

Konsekvens/tiltak: Ventil bør være åpen på en sånn måte at kjøkkenrommet ventileres (og ikke bare overskapet).

- Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Det er påvist riss/sprekker/skader i servant. Gulvfliser har sprang og dårlig fugging. Konsekvens/tiltak: Kjøpere må selv vurdere behov for bytte av gulv. Servant må eventuelt byttes. Servanten fungerer selv om den har en sprekk.

Forhold som har fått tilstandsgrad 3:

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Tilstandsgrad 2 og 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Kostnadsestimat: kr. 10 000 - kr. 50 000.

- Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Våtrommet nærmer seg tidspunkt for renovering. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Konsekvens: Hvis membran svikter kan det gi fukt i konstruksjoner. Det er kun gitt et prisestimat, pris på oppgradering må innhentes av våtromsentreprenør. Pris kan variere, alt etter standard og type løsninger. Kostnadsestimat: kr. 100 000 - kr. 300 000.

Sammendrag selgers egenerklæring

Følgende fremkommer av selgers egenerklæringsskjema som er vedlagt denne salgsoppgave:

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

- Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Tak i baderommet og vegg på toalettrom er byttet ut for noen år siden av Polygon via sameiets husforsikring. Blindet ene døra til badet med egeninnsats noen år etter kjøpet. Baderomsmøbler og døen er byttet ut med egeninnsats for mange år siden. Lagt gulvfliser på toalettrom for 2 år siden med egeninnsats.

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

- Svar: Ja, kun av faglært. lekkasje fra vannrør som ble utbedret av Polygon via husforsikring til sameiet. Arbeid utført av: Polygon via husforsikring til sameiet.

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)?

- Svar: Ja. Kjøkkenet er fornyet for mange år siden med egeninnsats. Kjøkkenviftet kan ikke kobles direkte mot avtrekk på veggen ifølge reglene til sameiet. Det har aldri vært montert oppvaskmaskin på kjøkkenet. Nederste dørlås i leilighetsdøren er byttet ut med egeninnsats for mange år siden, det kan være vanskelig å vri med nøkkel en sjelden gang, vi benytter derfor ofte bare den øverste dørlås i leilighetsdøren.

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

- Svar: Ja, kun av faglært. Vindu og balkongdør er byttet i hele sameiet i 2023. Arbeid utført av: Palmgren via sameiet.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og inneholder:

Entré, stue med utgang til innglasset sydvendt balkong på ca. 5 kvm, separat kjøkken, 3 soverom, baderom og separat WC-rom.

I tillegg disponerer leiligheten 1 parkeringsplass i felles garasjeanlegg, 1 eksternt loftsbod på med ca. 7 kvm gulvareal, samt tilgang til bruk av sameiets sykkelbod, indre gårdsrom og øvrige fellesarealer etter gjeldende regler.

Standard

ENTRÉ

Praktisk og romslig inngangsparti med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

STUE

Lys, innbydende og luftig stue. Rommet har store vindusflater som ivaretar den vidstrakte utsikten og gir gode lysforhold. Her er det god plass til å innrede med sofagruppe, tv-bord, spisebord og stor TV om ønskelig. Fra stuen er det utgang til balkong.

INNGLASSET SYDVENDT BALKONG

Herlig sydvendt balkong med innglassing på ca. 5 kvm (gulvareal ca. 4,5 kvm) med nydelig utsikt som strekker seg helt ned til Bjørvika og sentrum. Balkongen kan benyttes hele året rundt, og fungerer som en fin forlengelse av stuen. Det er god plass til utemøbler, grill, planter og øvrig møblement. Balkongdør ble skiftet ut i 2020 i regi av sameiet.

SEPARAT KJØKKEN

Velholdt og stort separat kjøkken med innredning fra 2007. Innredning er fra Atlas og består av profilerte fronter. Fliser mellom benkeskap og overskap. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Frittstående hvitevarer inkludere komfyr samt kjøl- og frysenskap. Ventilator med kullfilter. Alle hvitevarer vil medfølge leiligheten ved salg. Det er mulig å åpne opp mellom stue og kjøkken og lage en åpen løsning mellom de to sonene. Det er også mulig å etablere kjøkken i stue og etablere et ytterligere soverom i dette rommet. Egne undersøkelser må gjøres i forbindelse med dette.

SOVEROM I

Skjermet og romslig hovedsoverom med svært gode muligheter til å møblere etter eget ønske. Her har man mer enn nok av plass til dobbeltseng, tilhørende nattbord, klesoppbevaring samt øvrig møblement og interiør. Garderobeskap for oppbevaring vil medfølge.

SOVEROM II

Lyst og behagelig soverom som passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor. Det er plass til å innrede med seng, skrivebord, garderobeskap og annet ønsket møblement.

SOVEROM III

Lyst og pent soverom III som også er av god størrelse. Rommet har god plass seng, nattbord, oppbevaring og øvrig møblement. Soverom III har flere bruksmuligheter og kan fint innredes som kontor, gjesterom eller barnerom - alt etter eget behov. Garderobeskap for oppbevaring vil medfølge.

BAD/WC

Meget stort og flislagt baderom med badekar med dusjforheng og servant med ett greps blandebatteri. Skapinnredning med fine muligheter for oppbevaring og lagring. Opplegg for vaskemaskin. Vindu gjør det enkelt å kunne lufte ut ved behov. Badet har en eldre standard, men selger opplyser at alt er i fungerende stand og de har ikke opplevd problemer ved bruk av baderommet. Takstmanns tilstandsgrad er satt hovedsakelig på grunn av baderommets alder.

WC-ROM

Praktisk separat toalettrom med gulvstående toalett og servant med ett- greps blandebatteri. Mekanisk avtrekk fra rommet.

OVERFLATER

Gulv

Parkett i entré, stue og soverom. Vinylbelegg på kjøkken. Fliser på baderom og WC-rom.

Vegger

Malt strie i entré, stue, kjøkken, soverom og WC-rom. Fliser på baderom.

Tak

Malt glatt himling med synlige elementskjøter. Malt himling på baderom og WC-rom.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Telenor er leverandør av TV og internett. TV-kanaler er i utgangspunktet ikke inkludert i grunnpakken, men den enkelte eier kan bruke poeng til TV-kanaler, men da blir Internett-hastigheten lavere. Man må også selv betale for en TV-boks for å få tilgang til kanaler.

Det ble nylig installert fibernett i alle boliger i sameiet i januar 2025.

Parkering

Det medfølger bruksrett til 1 garasjeplass med klargjort infrastruktur for el-bil lader i

felles garasjeanlegg. Sameiet benytter seg av appen Parqio for å åpne garasjeport. Det er viktig å merke seg at appen ikke vil være funksjonell før hver enkelt brukers konto er aktivert. Aktiveringsbekreftelse vil bli sendt via SMS til de registrerte mobilnummerene.

Forretningsfører opplyser at det betales kr. 250,- i månedlige felleskostnader for garasjeplassen (medtatt i beregning av dagens felleskostnader). Kostnader knyttet til installering av el-bil lader og strømforbruk for lading faktureres den enkelte sameier direkte av strømleverandør. Styreleder opplyser at sameie har avtale md Torshov Elektro for montering.

Det er beboerparkering i området. Dette betyr at du kan parkere fritt døgnet rundt på parkeringsplasser regulert til beboerparkering for kr. 6 200,- pr. år for bensin, diesel og hybridbiler. For el-biler koster det kr. 2 090,- per år. Se Oslo kommune sine nettsider for mer informasjon.

Solforhold

Sydvendt innglasset balkong for gode solforhold på sommerstid.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

88035252

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Diverse

Nøkler til oppganger, vaskeri, garasje , navneskilt til postkasse må bestilles gjennom styret i Vennelyst boligsameie. Ekstra nøkler til postkassene eller egen husdør kan kopieres hos en vanlig låsesmed. Har du mistet hus eller postkassenøkkelen din, må du selv kontakte en låsesmed.

Seksjoneier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo og løsøre forsikring og eventuelt andre påløpte kostnader som ikke dekkes av månedlige felleskostnader.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart bod, garasje og sameiets fellesarealer.

Vedlagt i denne salgsoppgaven er en alternativ plantegning for leiligheten med et ekstra soverom ved å flytte kjøkken til stue. Dette er kun ment som et forslag, og en eventuell ny eier må sørge for å innhente styrets og evt. kommunens godkjennelse før en slik omgjøring av leiligheten gjennomføres. Selger har ikke søkt styret om en slik

tillatelse, og påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent en slik omgjøring i ettertid.

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

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Energi

Oppvarming

Leiligheten har elektrisk oppvarming. Elektriske varmekabler i gulv på badetrom.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prasant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 7 500 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i seksjonens felleskostnader.

Formuesverdi primær

Kr 1 976 228

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 7 904 912

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmealing 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

Eierbrøk

94/8756

Felleskostnader inkluderer

Varmtvann, fibernett (grunnpakke), vaktmestertjenester, garasjeplass, betjening av andel fellesgjeld, renhold av fellesarealer, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold m.m.

Felleskostnader fordeler seg slik:

Felleskostnader, kr. 5411

Avdrag felleslån, kr. 198

Renter felleslån, kr. 392

Garasje, kr. 250,-

Det gjøres oppmerksom på at sameiet kan ha tatt beslutninger om endring/økning i felleskostnader etter at markedsføringen til eiendommen har blitt utarbeidet.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 251

Andel Fellesgjeld

Kr 64 593

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

09.03.2025

Andel fellesformue

Kr 6 958

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Vennelyst Boligsameie

Organisasjonsnummer

974805154

Om sameiet

Vennelyst Boligsameie - tidligere Østgaardsgate 17 - består av 95 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasjeanlegg) på eiendommen gnr. 255, bnr. 398 i Oslo kommune.

Sameiets eiendommer er forsikret og denne dekker bygningene og fellesareal. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Styret har fast renholder og innleid vaktmestertjenester.

I følge styrets årsberetning for 2023 har sameiets styre hatt fokus på å bygge et sunt økonomisk sameie. Sameiet økte fellesutgifter og kom ut med et driftsresultat på pluss kr. 939 268. Dette var nødvendig for å foreta større tiltrengte vedlikehold i 2024, som blant annet omhandler service av ventilasjon, automatisering av garasjeporten, hage prosjekt med hagegruppen og ny kontrakt omkring forbedret betingelser for fibernett til en rimeligere pris.

For resten av ovennevnte år var styrets fokus på å ferdigstille et pågående ventilasjonsprosjekt, rens av takrenner og renovere frostskafer i Oskar Braatens gate 21-25, samt koordinere for de som vil ha nye markiser. Det var også planlagt å sette inn ny dør i vaskerommet med moderne kodelås på. Styret jobbet også med å utbedre avløpsrør, samt oppsamling av vann rundt grunnmuren.

Det fremkommer av årsmøtedokumenter for 2024 at sameiet jobbet med å sikre sykkelboder i oppgangene i Oskar Braatens gate 27 og 29 etter at det tidligere var innbrudd. Styreleder informerer per e-post til megler den 27.03.2025 at det skal kjøpes inn 2-3 sykkelstativer som skal plasseres i sykkelbodene i oppgang til 27-29.

Videre i samme årsmøte ble det presentert at sameiets styret vil legge frem en vedlikeholdsplan for de neste fem årene på neste årsmøte i 2025. Vedlikeholdsplanen må minimum inneholde anslag på nødvendig vedlikehold (basert på en tilstandsrapport), kostnader for utførelse, forslag til hvordan kostnadene skal dekkes og prioritering av oppgavene. Sameiet har ansvaret for vedlikeholdet av fellesområdene både ute og inne, i tillegg til det ytre vedlikeholdet av selve bygningsmassen. Med alt som skal tas hånd om, er det viktig å ha en vedlikeholdsplan. Ikke bare vil en god plan gjøre det enklere å følge opp hva som må gjøres, men det kan også spare sameiet for penger. Vedlikeholdsplanen er dessuten med på å gi beboerne en oversikt over kommende prosjekter og utgifter. Styreleder informerer per e-post til megler den 27.03.2025 at vedlikeholdsplanen er fortsatt under utarbeidelse, og er ikke enda sendt ut til beboerne.

Ved årsmøtet i 2024 ble det også vedtatt at de er ulovlig for personer å kjøpe bolig i sameiet med blanko skjøte for å unngå at selskap kjøper opp seksjoner og bygger kollektiv/utleieleiligheter i sameiet. Vedtaket ble inkludert i sameiets vedtekter § 2-2.

Sameiet avholdt et ekstraordinært årsmøte i januar 2025 for å informere beboere om styrets ønske om å selge sameiets vaktmesterbolig for å gi sameiet en betydelig økonomisk styrking. Sameiet vil bruke egenkapitalen til vedlikehold som kommer alle sameiere til gode. En evt. reseksjonering og salg av enheten innebærer at felleskostnadene fordeles på en enhet ekstra. Styret vil eventuelt fremme et forslag til vedtak om salg av leiligheten på ordinært årsmøte til våren.

Ved samme møte ble det også vedtatt at kostnader for vedlikehold som tidligere er gjort på dugnad prissettes og bakes inn i felleskostnadene fra og med 01.02.2025. Det innføres i stedet en kompensasjonsordning for de som deltar på oppsatte dugnader. Det skal gis inntil kr. 2 000 som kompensasjon per år fordelt på antall oppsatte dugnader. Kompensasjon for deltakelse på dugnad gis på bakgrunn av at den enkelte seksjon bidrar med arbeidskraft til å utføre nødvendig vedlikehold i fellesarealene fordi det sparer sameiet for å bruke penger til at profesjonelle i stedet utfører jobben. Midlene som gjenstår fra beboere som ikke stiller på dugnad vil gå til at profesjonelle utfører jobben som var påtenkt utført gjennom dugnad. På denne måten sikrer man at sameiet vedlikeholdes på en forsvarlig og kostnadseffektiv måte.

Styreleder informerer til megler den 27.03.2025 at sameiets neste årsmøte er planlagt til 28.04.2025. Innkalling til dette årsmøtet er ikke sendt ut p.t.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har en samlet total fellesgjeld på kr. 5 020 423,- per 09.03.2025.

Sameiet har 1 felleslån med følgende vilkår per 09.03.2025:

Lånummer: 12139831746, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 09.03.2025: 7,3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 61

Saldo per 09.03.2025: kr. 5 020 423,-

Andel av saldo: kr. 64 593,-

Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.03.2040)

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsfond. Sameiet har imidlertid legalpant i seksjonen, og manglende betaling av felleskostnader kan dermed tvangsinnndrives av sameiet.

Forkjøpsrett

Det foreligger ingen forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Styrets pågående arbeid og ev. vedtak følger av protokoll fra ekstraordinært møte datert 21.01.2025, vedlagt i salgsoppgave.

Følgende saker pågår:

- Utarbeidelse av vedlikeholdsplan for sameiet.
- Salg av sameiets vaktmesterleilighet for å bygge kapital og begrense ev. fremtidig låneopptak.
- Ny løsning på dugnadstillegg.

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

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/ generalforsamling.

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere. Dog skal styret underrettes skriftlig om alle overdragelser.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

Bestemmelser i vedtekter som er verdt å bemerke seg:

Begrenset eierskap for juridiske personer. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker eller berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt aom installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne,

varmepumpe, markise o.l.

Sameiet disponerer parkerings plasser i felles garasjeanlegg. Hver plass eies separatsom en andel i en eiendom.

Parkeringsplassene er organisert som ideelle andeler av seksjon 1 i Gnr. 225 og Bnr. 398.

Parkeringsplass kan følge med seksjonen, og i de tilfeller hvor garasje selges separat vil styret kunngjøre salget internt i sameiet.

Salg av parkeringsplasser kan bare skje til andre seksjonseiere i sameiet.

Ved salg av parkeringsplass skal det meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysninger om hvem som er ny eier.

Den enkelte sameier har full rett til å leie ut sin parkeringsplass. Det er utleiers plikt å påse at leietaker følger gjeldene regler for garasjeanlegget.

Seksjonseier er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

Bestemmelser i husordensregler som er verdt å bemerke seg:

Det er ikke tillatt å kaste ut gjenstander eller riste tøy og tepper fra vinduer og balkonger. Klesvask på balkonger skal henges lavt og så lite synlig som mulig. Vask skal ikke henge ute på søn- og helligdager. Tepper eller annet tøy skal ikke henges over balkongrekkverk.

Det er forbudt å bruke gassgrill og grill med åpen flamme.

Kjøkkenvifte eller tørketrommel må ikke monteres direkte på avtrekkssystemet. Det er kun tillatt å montere kjøkkenvifte med kullfilter og returluft.

Det er forbudt å sette fra seg sykler, ski, kjelker, leker etc. i trapperom og ganger. Barnevogner som jevnt er i bruk, kan på eget ansvar parkeres i 1. etasje. Bruk av rulleskøyter/rullebrett i trapperom og ganger er forbudt.

Garasjeplassen skal holdes ryddig, og det må feies jevnlig I garasjen skal det kun være biler, motorsykler og sykler. Bildekk kan lagres, men skal monteres på vegg.

Matter, tepper og tøy skal luftes og bankes på anvist plass, men ikke i tiden fra kl. 1800 før helligdager til neste virkedags morgen kl. 0800.

Det er kun de som betaler for bruk av vaskeriet gjennom fellesutgifter som kan benytte

vaskeriet (1-roms og 2-roms leiligheter).

Dyrehold

I henhold til sameiets vedtekter:

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Husdyr skal føres i bånd på sameiets eiendom. Lufteturer med den hensikt at hund skal gjøre fra seg skal skje utenfor gårdsrommet.

I henhold til sameiets husordensregler:

Det er forbudt å holde dyr slik at det sjenerer andre beboere.

Det er forbudt å la hunder, katter og andre dyr gå løs i oppganger og på andre fellesarealer. Eierne plikter å fjerne ekskrementer som dyret etterlater seg på sameiets område.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avholdes dugnad i sameiet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 225, bruksnummer 398, seksjonsnummer 77 i Oslo kommune. Gårdsnummer 225, bruksnummer 398, seksjonsnummer 1 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkludert reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/ avtalene følger eiendommen ved salg og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av disse.

Servitutter i grunn:

14.10.1922 - Dokumentnr: 993570 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:398

Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.1928 - Dokumentnr: 924522 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:398
Gjelder denne registerenheten med flere

28.07.1928 - Dokumentnr: 924523 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver Sundesgt.2.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:398
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.1953 - Dokumentnr: 404848 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.
oljefyranlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Konverteringsfeil. Korrekt dokumentnummer er 414848/1953
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:398
Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.1983 - Dokumentnr: 509015 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:398
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1983 - Dokumentnr: 514528 - Bestemmelse om veg
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:398
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1984 - Dokumentnr: 49558 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 77
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 94/8756
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 93 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for boligblokk, datert 1988.

At slike tillatelse/attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeid som ikke er byggemeldt/godkjent.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Bygningstegninger:

En døråpning er tettet igjen mellom kjøkken og bad. Selve rominndelingen stemmer.

Vei, vann og avløp

Vei: Kommunal vei.

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig m. tilhørende anlegg, reg. best. 6382.

Pågående plansaker i nærområdet:

- Saksnr. 202315257. Saken gjelder Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk.

Pågående byggesaker i nærområdet:

- Saksnr. 202101714. Saken gjelder Oskar Braatens gate 14 - Riving av garasje.

- Saksnr. 202462548. Saken gjelder Rosenlundgata 9 B - Oppføring av to rekkehus med 13 boenheter - Riving og gjenoppføring av garasjerekker - Opparbeidelse av utearealer - Oppføring av boder, sykkelparkering og teknisk rom

- Saksnr. 202002741. Saken gjelder Rosenlundgata 9 B - Påbygg og etablering av 15 boenheter, eksisterende bygningsskall bevares.

- Saksnr. 202212556. Saken gjelder Marcus Thranes gate 13 - Montering av solceller på tak.

Reguleringskart med bestemmelser er vedlagt salgoppsgaven. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Oslo kommune.

Adgang til utleie

Seksjonen består av en boenhet som kan leies ut i sin helhet til boligformål. Leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale. Det er mulighet for rask overtakelse om ønskelig. Vær vennlig å angi ønsket overtakelse ved budgivingen.

Det gjøres oppmerksom på at leiligheten ikke vil bli ytterligere vasket til overtakelse.

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

av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 500 000 (Prisantydning)

64 593 (Andel av fellesgjeld)

7 564 593 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

189 100 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

190 450 (Omkostninger totalt)
201 350 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
204 150 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 755 043 (Totalpris. inkl. omkostninger)
7 765 943 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
7 768 743 (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 190 450

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19 390,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 2 800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Blanca Gravador
Partner / Eiendomsmegler
blanca.gravador@aktiv.no
Tlf: 991 00 168

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

Salgsoppgavedato

06.04.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Oskar Braatens gate 29, 0474 OSLO
 OSLO kommune
 # gnr. 225, bnr. 398, snr. 77

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 19.03.2025

Rapportdato: 26.03.2025

Oppdragsnr.: 13722-3040

Referansenummer: FR1097

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum

Vår ref:




TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESKAP



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685



NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Eldre flater, kjøkken og bad. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Fasaden har teglforblending.

Skråtakskonstruksjon i tre tekket med takstein.

2- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med sidehengsling med vippefunksjon, topphengsling og fastkarmsvinduer.

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør fra 2020 med glassfelt.

Innglasset balkong i betong med rekkverk i trekonstruksjon. Gulvet har kunstig gress (teppe). Høyde på rekkverk er ca. 92- 93 cm. Balkongen er på ca. 4,5 m². Balkongen er omtrent sydvendt. Det er rømningsvei på balkongen med luke i gulvet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: 3- stavs parkett. Vinylbelegg på kjøkkenet. Veggflater: Malt strie. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling med synlige elementskjøter. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc. Eldre flater.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i soverom og i stue.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med usikker aktsomhetsgrad. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

Glatte innerdører med terskler.

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Flislagt baderomskabin med badekar med dusjforheng, servant med ett greps blandebeater. Opplegg for vaskemaskin (ikke tilkoblet vaskemaskin på befaringen, men eier opplyser at opplegget fungerer). Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale

verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Bad eldre enn 1997 skal vurderes til TG 3. Membran og sluk er over forventet levetid. Eier opplyser at det er tettet igjen en døråpning inn til kjøkkenet. Denne åpningen er i våtsonen og det ble ikke lagt membran på veggen i den gamle åpningen.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Badet er et kabinbad. Det er ikke krav til hulltaking på kabinbad, men det var noe usikkerhet til om dette var et kabinbad. Derfor ble hulltaking likevel utført. I hullet er det massivt med isolasjon og rett inn på baksiden av baderomsveggen som er i stål. Det er derfor ikke mulig å måle fuktverdier. (Ikke treverk eller hulrom til måling av RF).

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Atlas med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebeater. Nisje til komfyr og kjøleskap/fryser. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Kjøkkenet er fra 2007.

Noe bruksslitasje på benkeplate. Ellers fremstår kjøkkenet som helt og fungerende.

Ventilator med kullfilter. Det er trukket en kanal opp som er avsluttet foran en byggfast ventil.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulvet, malt strie på veggflater og malt himling. Gulvstående toalett og servant med ett- greps blandebeater. Mekanisk avtrekk fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør kjøkken: Kobberrør i benkeskap. Et ubenyttet tilkoblingspunkt (oppvaskmaskin) med stoppekran. Bad: Rørstusser trukket ut av veggen til koblingspunkter. Wc: Hovedstoppekraner bak luke. Rørstusser trukket ut av veggen til toalett og servant. Røranslegg er i stor grad skjult.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

Mekanisk avtrekk fra ventil i veggskap på kjøkkenet, fra badet og fra toalettrommet. Spalteventiler i vinduer. (Bad, toalett og kjøkken er vurdert i egne punkter).

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebeaterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Sikringskap i oppgangen med skrusikringer. Forskriftsmessig kursoversikt. 8 kurser. Hovedsikring (automatsikring) på 32 A.

Beskrivelse av eiendommen

Brannvarsler i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

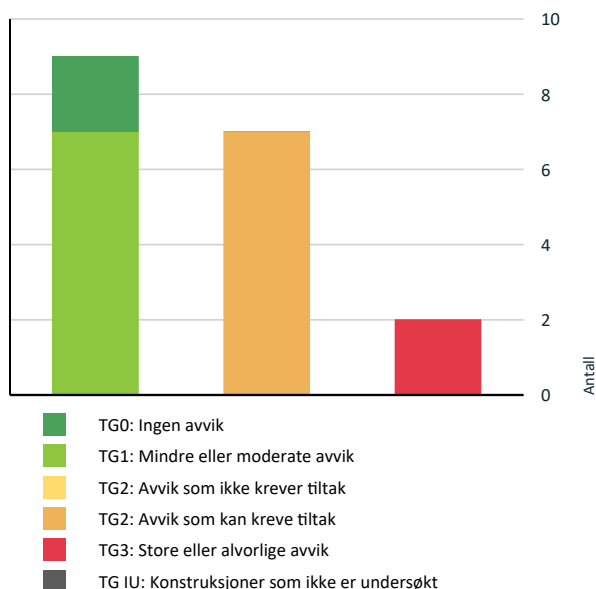
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

En døråpning er tettet igjen mellom kjøkken og bad. Selve rominndelingen stemmer.

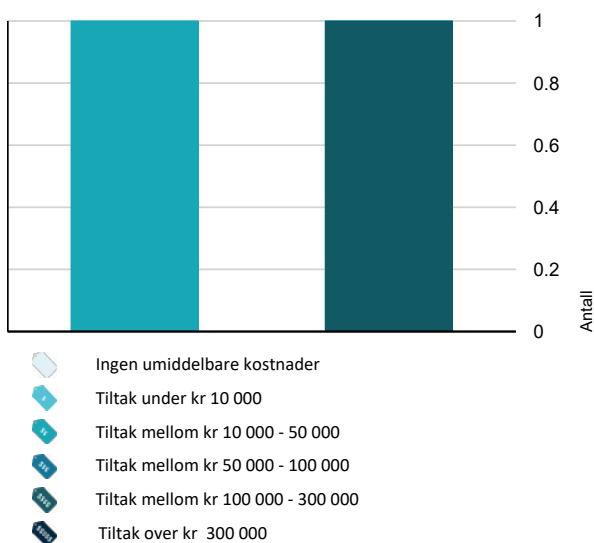
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinncallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 4. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1984

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Eldre flater, kjøkken og bad. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

2- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med sidehengsling med vippefunksjon, topphengsling og fastkarmsvinduer.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør fra 2020 med glassfelt.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke fysiske inngrep på denne type undersøkelser).

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong i betong med rekkverk i trekonstruksjon. Gulvet har kunstig gress (teppe). Høyde på rekkverk er ca. 92- 93 cm. Balkongen er på ca. 4,5 m².

Balkongen er omtrent sydvendt. Det er rømningsvei på balkongen med luke i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår).

Bruksslitasje på vinduer og utvendig treverk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 2 Andre utvendige forhold

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: 3- stavs parkett. Vinylbelegg på kjøkkenet. Veggflater: Malt strie. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling med synlige elementskjøter. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc. Eldre flater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i soverom og i stue.

Største avvik er målt til ca. 35 mm. gjennom hele stuen og ca. 14 mm. på to meters lengde i samme rom. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 0 Radon

Tilstandsrapport

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med usikker aktsomhetsgrad. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører med terskler.

Oppvarming

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Flislagt baderomskabin med badekar med dusjforheng, servant med ett greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin (ikke tilkoblet vaskemaskin på befaringen, men eier opplyser at opplegget fungerer). Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Bad eldre enn 1997 skal vurderes til TG 3. Membran og sluk er over forventet levetid. Eier opplyser at det er tettet igjen en døråpning inn til kjøkkenet. Denne åpningen er i våtsonen og det ble ikke lagt membran på veggen i den gamle åpningen.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet nærmer seg tidspunkt for renovering. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres. Konsekvens: Hvis membran svikter kan det gi fukt i konstruksjoner.

Det er kun gitt et prisestimat, pris på oppgradering må innhentes av våtromsentrepreneur. Pris kan variere, alt etter standard og type løsninger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



est av avtrekk.



Sprekker i veggflis.



Oversiktsbilde

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er et kabinbad. Det er ikke krav til hulltaking på kabinbad, men det var noe usikkerhet til om dette var et kabinbad. Derfor ble hulltaking likevel utført. I hullet er det massivt med isolasjon og rett inn på baksiden av baderomsveggen som er i stål. Det er derfor ikke mulig å måle fuktverdier. (Ikke treverk eller hulrom til måling av RF).

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra Atlas med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr og kjøleskap/fryser. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Innredningen er byttet i 2007.

Noe bruksslitasje på benkeplate. Ellers fremstår kjøkkenet som helt og fungerende.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

4. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter. Det er trukket en kanal opp som er avsluttet foran en byggfast ventil.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Avtreksventil er bygget inn i overskap og fungerer ikke optimalt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventil bør være åpen på en sånn måte at kjøkkenrommet ventileres (og ikke bare overskapet).

SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulvet, malt strie på veggflater og malt himling. Gulvstående toalett og servant med ett- greps blandebatteri. Mekanisk avtrekk fra rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker/skader i servant.

Gulvfliser har sprang og dårlig fuging.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøpere må selv vurdere behov for bytte av gulv.

Servant må eventuelt byttes. Servanten fungerer selv om den har en sprekk.



Test av avtrekk. Papiret henger.



Sprekk i servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør kjøkken: Kobberrør i benkeskap. Et ubenyttet tilkoblingspunkt (oppvaskmaskin) med stoppekran. Bad: Rørstusser trukket ut av veggen til koblingspunkter. Wc: Hovedstoppekraner bak luke. Rørstusser trukket ut av veggen til toalett og servant. Røranlegg er i stor grad skjult.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Stoppekraner bak luke på toalettet.

Tilstandsrapport

! TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra ventil i veggskap på kjøkkenet, fra badet og fra toalettrommet. Spalteventiler i vinduer. (Bad, toalett og kjøkken er vurdert i egne punkter).

Mekanisk ventilasjon må ikke forveksles med balansert ventilasjon og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i oppgangen med skrusikringer. Forskriftsmessig kursoversikt. 8 kurser. Hovedsikring (automatsikring) på 32 A.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt

rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1984 Byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405).

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse. Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.

Tilstandsrapport



Sikringsskap.

TO 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarsler i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

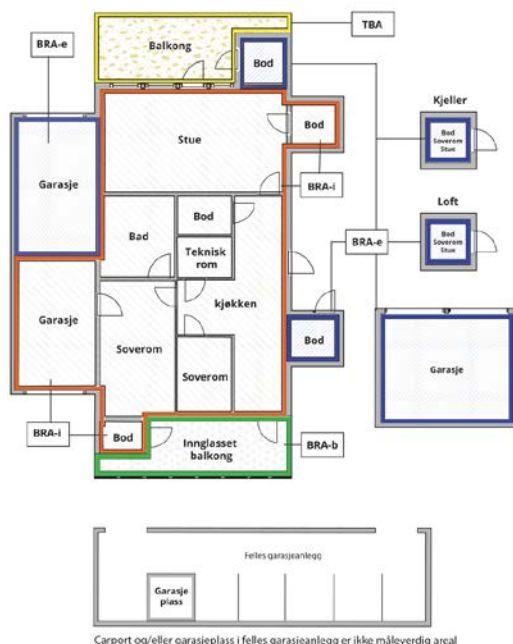
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	94		5	99	
Loft		3		3	
SUM	94	3	5		
SUM BRA	102				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Bad, entré, kjøkken, stue, 3 soverom, toalettrom		
Loft		Loftsbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 237 cm. i stuen.

Inn glasset balkong (BRA-b) med gulvareal på ca. 4,5 m².

Loftsbod med gulvareal på ca. 7 m². Loftsboden har skråtak. Målbart areal er avrundet til 3 m². Boden er merket med 77. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Leiligheten har p-plass i felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport og gangadkomst fra oppgang. Plassen er ca. 226 cm. bred og er merket 33. Det er montert opplegg for elbillader på plassen. (Men ikke selve laderen).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: En døråpning er tettet igjen mellom kjøkken og bad. Selve rominndelingen stemmer.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Byttet vinduer i 2020 i regi av sameiet.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	94	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2025	Erik Øyum	Takstingeniør
	Pei Fang	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	398		77	5298 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Oskar Braatens gate 29

Hjemmelshaver

Fang Ming, Shen Qiumin

Kommentar

Andel fellesgjeld/-formue er oppgitt av forretningsfører.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Vennelyst Boligsameie	94 / 8756	USBL	974805154
Felles formue		Felles gjeld:	
Kr. 6 958 31.12.2024		Kr. 64 593 09.03.2025	

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Torshov i Oslo. Kort vei til Torshovparken, Torshovdalen, Akerselva, lokalt teater (Trikkehallen teater og Torshovteateret) med mer. Området har god dekning av forretninger, spisesteder og servicetilbud. Godt utbygget kollektivtilbud. med buss og trikk. Nærmeste matforretning er Bunnpris Presidentgata.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	88035252			
Kommentar Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.03.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.03.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	18.03.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	18.03.2025		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	26.03.2025	Utkast
2	26.03.2025	Lagt til noen tilleggsopplysninger etter gjennomlesing.

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- 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."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FR1097>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250078	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Qiumin Shen	Ming Fang

Gateadresse	
Oskar Braatens gate 29	

Poststed	Postnr
OSLO	0474

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1002250078

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: QS, MF

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Tak i baderommet og vegg på toalettrom er byttet ut for noen år siden av Polygon via sameiets husforsikring. Blindet ene døra til badet med egeninnsats noen år etter kjøpet. Baderommøbler og døen er byttet ut med egeninnsats for mange år siden. Lagt gulvfliser på toalettrom for 2 år siden med egeninnsats.
Arbeid utført av	Polygon, via husforsikring til sameiet.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lekkasje fra vannrør som ble utbedret av Polygon via husforsikring til sameiet.
Arbeid utført av	Polygon via husforsikring til sameiet.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Kjøkkenet er fornyet for mange år siden med egeninnsats. Kjøkkenviftet kan ikke kobles direkte mot avtrekk på vegggen ifølge reglene til sameiet. Det har aldri vært montert oppvaskmaskin på kjøkkenet. Nederste dørlås i leilighetsdøren er byttet ut med egeninnsats for mange år siden, det kan være vanskelig å vri med nøkkel en sjelden gang, vi benytter derfor ofte bare den øverste dørlås i leilighetsdøren.
-------------	---

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vindu og balkongdør er byttet i hele sameiet i 2023.
Arbeid utført av	Palmgren via sameiet

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1002250078

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002250078

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Qiumin Shen	aeaf29900bc0eaaa31ee5c4 3bb048f08c3e5aa13	19.03.2025 13:37:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ming Fang	aeaf29900bc0eaaa31ee5c4 3bb048f08c3e5aa13	19.03.2025 13:40:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002250078

- 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>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 09.03.25 Side 1 av 2

Vennelyst Boligsameie	V ³ r ref.: 632/77	Frjdselsdato eier: 01.10.1952
OSKAR BRAATENS GATE 29	Type: Boligsameie	Frjdselsdato medeier: 25.06.1953
0474 OSLO	Eiere: FANG MING, QUI MIN SHEN	
Organisasjonsnr: 974 805 154	Seksjonsnr: 77	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	6 251	
Felleskostnader:	Felleskostnader	5 411
	Avdrag fellesl ³ n	198
	Renter fellesl ³ n	392
Objekt:	632/84 Garasje (2002 - 60)	250

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³ neden

Hvis boligselskapet har felles l³ 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 l³ nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	64 593	Gjeld siste ³ rsoppg.: 64 593
Klient ajourf. l ³ n:	5 065 600,72	Klient gj. s. ³ rsoppg.: 5 020 422

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 12139831746, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 09.03.2025: 7.3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 61

Saldo per 09.03.2025: 5 020 423

Andel av saldo: 64 593

Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.03.2040)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Styrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Daniyal Tanveer Mirza

Adresse: Oskar Braatens Gate 21

Postnr/-sted: 0474 OSLO

Telefon: Mob.: 92551401

E-post: vennelyst@boligsameie.net

5: Restanse felleskostnader pr. 09.03.2025

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

Ved spørsmål om utes³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ l³ oppgitt riktig utes³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

Annen formue:	6 958	Gjeld:	64 593	Andre inntekter:	1 646
		Utgifter:	4 811		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 77		Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Bygge ³ r:	1985
G ³ rds/bruksnr: 225/398 - seksjon:77	

Boligopplysninger:Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 09.03.25 Side 2 av 2

Vennelyst Boligsameie	V ³ r ref.:	632/77	Frdselsdato eier:	01.10.1952
OSKAR BRAATENS GATE 29	Type:	Boligsameie	Frdselsdato medeier:	25.06.1953
0474 OSLO	Eiere:	FANG MING, QUI MIN SHEN		
Organisasjonsnr:	974 805 154			

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 5298.2

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige

Polisenr: 88035252

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0402

Etasje:

Oppvarmingstype: Strm

Heis: Nei

Parkeringsstype: Ingen ()

System³ s: Nei

Antall rom:

Husdyrhold:

Oppr. antall rom:

Livslpp standard: Nei

Kategori: Leilighet

Fasiliteter:

Garasjeplassen kan frlge med seksjonen ved salg for de som har garasje. Se vedtektene í 21 om garasjeanlegget. Obs - i de tilfeller hvor garasje selges separat (ikke medfrlger bolig) har seksjonseiere i Vennelyst Boligsameie forkjpsrett. Ref vedtektene skal forkjpsretten lyses ut i en uke, styret administrerer utlysningen, og det annonseres i styrets kanaler mot beboerne (eks. facebook-gruppe). Ikke forkjpsrett p³ garasjeplassen n³ r den frlger bolig i salg.

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.



INNKALLING 2024

Vennelyst Boligsameie

Onsdag 05.06.2024 kl. 19:00
Lilleborg Kirke

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Vennelyst Boligsameie

Tid og sted: Onsdag 05.06.2024 kl. 19:00 - Lilleborg Kirke

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Tyverisikring av sykkelboder i 27 og 29

5.2 Ny avtale omkring boder i 27

5.3 Styret presenterer en vedlikeholdsplan til årsmøte 2025

5.4 Økning av felleskostnader i forbindelse med heis vedlikehold

5.5 Oppdatering av vedtekter angående kjøperett

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 200 000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Tyverisikring av sykkelboder i 27 og 29

Foreslår at det tas opp sikkerhet og orden i sykkelbodene som er inne i gangen i oppgang 27-29. Det er skjedd tyveri fra disse det siste året. Inne i bodene står det i tillegg til sykler andre artikler som ikke er sykler eller barnevogner (eks terrassefliser, bord, stoler, blomsterjord, etc), altså gjenstander som hører hjemme i en privat bod.

Forslag til vedtak: Konkret forslag:

- Fordele sykkelbodene inne på ulike etasjer/leiligheter og ha egen nøkkel til disse (ikke fellesnøkkelen til utgangsdøren)
- Sette inn sykkelstativer slik at syklene kan stå på rekke, og låses fast i noe. Dette hindrer at en sykkel med lås enkelt kan løftes ut.

Styrets innstilling: Styret mener vi skal gjøre en kartlegging av hvor mange rom det finnes. Bytte låsene på disse rommene. Og gi ut nøkkel til disse rommene etter hvor mange sykkel det er plass til. Hvis det er plass til 5 sykkel. 5 nøkkler. Hver og en som mottar en slik nøkkel skriver under på avtale om å måtte erstatte lås og 5 stk nøkkler hvis denne mistes/forlegges og at de ikke skal kopiere denne nøkkelen. Styret mener vi skal installere stativer som festet på veggen, for å sikre sykler bedre. Dette betyr at det kun er sykler og INTET annet som skal stå i bodene i 27 - 29.

5.2 Ny avtale omkring boder i 27

Dette gjelder leie av 5 fine boder i oppgang 27 som eies av sameie og brukes av tilfeldige sameierne. Jeg synes at det som er felles skal bruke av alle sameierne eller tildeles til enkelte som skal i dette tilfelle betale leie.

Forslag til vedtak: Bodene burde tildeles til dem som har de minste leilighetene. Nåværende bruk skal avsluttes til en rettferdig tildeling finner sted. Håper at dette er interessant til flere i oppgangen 27 og 29, hvor det finnes en del av små leiligheter.

Styrets innstilling: Styret ønsker å tømme de, skifte nøkkelsystem og enten selge de til markedspris eller leie de ut til de som er først til mølle. De som får en ekstra bod får et beløp lagt til ekstra i fellesutgiftene via USBL.

5.3 Styret presenterer en vedlikeholdsplan til årsmøte 2025

Ønsker at styret legger frem en vedlikeholdsplan for de neste fem årene på neste årsmøte. Vedlikeholdsplanen må minimum inneholde anslag på nødvendig vedlikehold (basert på en tilstandsrapport), kostnader for utførelse, forslag til hvordan kostnadene skal dekkes og prioritering av oppgavene. Sameiet har ansvaret for vedlikeholdet av fellesområdene både ute og inne, i tillegg til det ytre vedlikeholdet av selve bygningsmassen. Med alt som skal tas hånd om, er det viktig å ha en vedlikeholdsplan. Ikke bare vil en god plan gjøre det enklere å følge opp hva som må gjøres, men det kan også spare sameiet for penger. Vedlikeholdsplanen er dessuten med på å gi beboerne en oversikt over kommende prosjekter og utgifter. Uten en god plan, øker risikoen for at styret må drive med brannslukking. Krisehåndtering av situasjoner som har kommet ut av kontroll er sjeldent lønnsomt.

Styrets innstilling: Styret mener det er bra å fremvise vedlikehold og kostander tydeligere for beboer, derfor har styret bestilt USBL sin løsning for fremstilling av vedlikeholdsplan. Dette betyr at en takstmann vil gå gjennom bygget og danne rapport for prioritering av prosjekter 10 år frem i tid. Dette skjer etter sommerferien.

5.4 Økning av felleskostnader i forbindelse med heis vedlikehold

Styret ser en økende utgiftspost på heisen i bygget 27-29. Vi mener at beboer som bruker denne heisen hver dag, skal dekke utgiftene forbundet med vedlikehold og service på heisen. Like som beboere som har bil, betaler en ekstra kostnad for vedlikehold av garasjen, mener styret, at det er korrekt at brukere i høyblokken betaler dette.

Forslag til vedtak: Beboer i høyblokken skal betale 200 kroner i måneden til sameiet som er øremerket service til heisen. Dette skal inn på en heise vedlikeholds konto, som styret må bruke på service av heis.

Styrets innstilling: Dette er et forslag fra styret.

5.5 Oppdatering av vedtekter angående kjøperett

Det skal være ulovlig å kjøpe bolig med blanko skjøte, slik mange prøver seg på i dag. Dette er typisk et as som vil bygge flere kollektiver eller lage utleie leilighet som vi ønsker svært færre av.

Forslag til vedtak: Forslår at skrive inn under seksjon 2.2 i vedtekter, at det ikke er mulig å kjøpe en seksjon med Blankoskjøte.

Styrets innstilling: Dette er en sak fra styret

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Christian Wilkens (2023-2024)
Styremedlem, Sami Said (2022-2024)
Styremedlem, Daniyal Tanveer Mirza (2023-2025)
Varamedlem, Kristine Bettum (2023-2024)
Varamedlem, Sajida Rasul (2023-2024)

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vi skal ha valgt nye styremedlemmer og leder inn.

Sami Said og Christian Wilkens går ut som henholdsvis medlem og leder pga. manglende kapasitet i hverdagen.

Forslag til vedtak: Ber de som har interesse for både lederstillingen og vanlig medlemmer om å kontakte styret eller delta på årsmøtet, hvor dere kan få mulighet til å bli stemt inn.

Styrets innstilling: Styret mener at styret tåler å øke antallet av styremedlemmer som får hver deres faste ansvarsområder, slik det er klart for alle hvem som gjør hva.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Kristine Bettum og Sajida går ut som vara.

Forslag til vedtak: Her skal vi ha noen inn som kan hjelpe med en signatur når det trengs. Dette krever ikke vanlig styrearbeide.

Årsmelding 2023 - Vennelyst Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Christian Wilkens
Styremedlem, Sami Said
Styremedlem, Daniyal Tanveer Mirza
Varamedlem, Kristine Bettum
Varamedlem, Sajida Rasul

Styret i Vennelyst Boligsameie består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Vennelyst Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Vennelyst Boligsameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 974805154. Vennelyst Boligsameie består av 95 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Vennelyst Boligsameie er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 88035252. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Vennelyst Boligsameie har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Tiltak Service av ventilasjon slik luftkvalitet forbedres.
- Tiltak Rens av rørsystemer
- Tiltak Service på Brann alarm

Styrets arbeid

Styret har i 2023 hatt fokus på å bygge et sunt økonomisk sameie, vi økte fellesutgifter og kom ut med et driftsresultat på pluss 939 268. Dette måtte vi gjøre for å foreta større tiltrengte vedlikehold i 2024, som blant annet omhandler service av ventilasjon, automatisering av garasjeporten, hage prosjekt med hagegruppen og ny kontrakt omkring forbedret betingelser for fibernett til billigere penger enn det Telia kan klare for oss PT.

I planen for resten av året skal ventilasjonsprosjektet ferdigstilling hvor alle må avkobles felles utsugning og vi får en tilstandsrapport på hele systemet, vi skal rense takrenner, renovere frostskafer i 21-25, samt koordinere for de som vil ha nye markiser. Vi skal også ha ny dør i vaskerommet med moderne kodelås på. Vi skal også se på problemene med avløpsrør samt oppsamling av vann rundt grunnmuren.

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.05.2024

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Vennelyst Boligsameie mandag 20.01.2025 kl. 18:00 - Torshovdalen aktivitetshus, Fagerheimgata 31.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Solveig Edøy

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Bjørn Georg Ludvigsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 13

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 14

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Salg av sameiets leilighet

Bakgrunnsinfo

På forrige ordinære årsmøte ble styret bedt om å utarbeide en vedlikeholdsplan for sameiet. Vi kommer tilbake til mer detaljert og bearbeidet informasjon om vedlikeholdsplanen mottatt fra USBL på ordinært årsmøte, men forslagene som fremkommer her om å styrke økonomien til sameiet og gjøre flere oppgaver på dugnad gjøres på bakgrunn av planen vi har mottatt.

De neste 10 årene antas det at vi har et vedlikeholdsbehov som er estimert til cirka 20 millioner kroner. Styret har imidlertid ikke bearbeidet all informasjon fra rapporten. Vi tror likevel det uansett er behov for bedre likviditet. De største utgiftspostene fremover ifølge vedlikeholdsplanen er knyttet til tak, fasade, heis og innvendig vedlikehold. Vedlikeholdsplanen omfatter først og fremst tiltak som er nødvendige for å opprettholde standarden på bygningsmassen.

Salg av sameiets leilighet

Sameiet eier en leilighet første etasje i oppgang 29 som tidligere har fungert som vaktmesterbolig. Boligen er på ca. 30 kvm og består av et rom med kombinert stue og kjøkken, i tillegg til et bad. Leiligheten er for tiden utleid for 9 000 kr i måneden. Ved ujevne mellomrom påløper det kostnader for oppgraderinger og større vedlikehold av leiligheten. Megler har anslått verdien til ca. 2 900 000 kr.

Leiligheten er per i dag registrert som vaktmesterbolig. For å kunne selge den, må styret søke om reseksjonering slik at leiligheten får eget seksjonsnummer. Dette må søkes om til Plan- og bygningsetaten, som har en behandlingstid på ca. 12 uker. Søknadsgebyret er på 21 080 kr og en tilstandsrapport vil koste oss cirka kr. 9000 fra en takstmann.

Salget kan gi sameiet en betydelig økonomisk styrking og bidra til at vi reduserer behovet for å ta opp lån. Kapitalen skal brukes til vedlikehold som kommer alle sameiere til gode. En evt. seksjonering og salg av enheten innebærer at felleskostnadene fordeles på en enhet ekstra.

Styret vil eventuelt fremme et forslag til vedtak om salg av leiligheten på ordinært årsmøte til våren.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å:

Engasjere fagfolk for vurdering av om leiligheten oppfyller kravene som stilles til en alminnelig leilighet.

Vurdere og gjennomføre eventuelle forbedringer som bør gjøres før seksjonering.

Engasjere advokat/andre fagpersoner i forbindelse med søknad om seksjonering til Plan- og bygningsetaten.

Godkjenne seksjonering av leiligheten.

Antall stemmer for: 14

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

3. Dugnadstillegg

I mange år har den enkelte seksjon betalt 100 kr per måned i dugnadstillegg. Beløpet har blitt tilbakebetalt til de som har deltatt på oppsatte dugnader, mens de som ikke har deltatt, ikke har fått pengene tilbake.

Etter veiledning fra USBL foreslår Styret at praksisen med innkreving av dugnadstillegg legges om til at kostnadene for aktivitetene som ønskes gjennomført ved dugnad prissettes og bakes inn i felleskostnadene i likhet med gjeldende praksis hos andre sameier. Den enkelte seksjon får en kompensasjon for å delta på oppsatte dugnader. Dersom aktivitetene som ønskes gjennomført ved dugnad ikke kan gjøres fordi det er for få som deltar på dugnad, har sameiet sikret midler til å få gjennomført aktivitetene ved å betale for tjenestene eksternt. Endringen i innkrevingen innebærer at kostnadene fordeles etter eierbrøk. Kompensasjonen til den enkelte seksjon vil imidlertid være lik etter prinsippet om at «likt arbeid skal lønnes likt».

Styret har i samråd med USBL beregnet kostnader for ønsket vedlikehold som kan gjennomføres på dugnad og vil øke felleskostnadene til vedlikehold med 3,8 prosent, i tillegg til økningen som allerede er kommunisert. På den andre siden frafaller dugnadstillegget på 100 kroner per måned per seksjon. Den samlede økningen i månedlige utgifter vil være lavere enn 3,8 prosent, både fordi dugnadstillegget frafaller og fordi felleskostnadene til vedlikehold utgjør en mindre andel av de totale månedlige felleskostnadene.

For deltakelse på dugnad foreslås det en kompensasjon på inntil 2000 kroner per år fordelt på antall oppsatte dugnader. Kompensasjon for deltakelse på dugnad gis på bakgrunn av at den enkelte seksjon bidrar med arbeidskraft til å utføre nødvendig vedlikehold i fellesarealene fordi det sparer sameiet for å bruke penger til at profesjonelle i stedet utfører jobben. De pengene som gjenstår fra beboere som ikke stiller på dugnad vil gå til at profesjonelle utfører jobben som var påtenkt utført gjennom dugnad. Slik sikrer vi at sameiet vedlikeholdes på en forsvarlig og kostnadseffektiv måte.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt:

-Kostnadene for vedlikehold som tidligere er gjort på dugnad prissettes og bakes inn i felleskostnadene fra 01.02.2025. Det innføres i stedet en kompensasjonsordning for de som deltar på oppsatte dugnader.

-Det gis inntil 2000 kroner som kompensasjon per år fordelt på antall oppsatte dugnader.

-Årsmøtet ber styret undersøke mulige ordninger for gjennomføring av dugnad utenom fastsatte tider, og at det tilrettelegges for deltakelse for alle som ønsker.

V E D T E K T E R

for

Vennelyst Boligsameie
org. nr. 974805154

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 11.05.2023.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Vennelyst Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 03.10.84.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 95 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasjeanlegg) på eiendommen gnr. 255, bnr. 398 i Oslo kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2-2 Begrenset eierskap for juridiske personer

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker eller berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

(1) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Eventuelle endringer av husordensreglene skal informeres om fra styret.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Husdyr skal føres i bånd på sameiets eiendom. Lufteturer med den hensikt at hund skal gjøre fra seg skal skje utenfor gårdsrommet.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet disponerer parkerings plasser i felles garasjeanlegg. Hver plass eies separat som en andel i en eiendom.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er organisert som ideelle andeler av seksjon 1 i G.nr. 225 og bnr.398.

(2) Parkeringsplass kan følge med seksjonen, og i de tilfeller hvor garasje selges separat vil styret kunngjøre salget internt i sameiet. (3)

(3) Salg av parkeringsplasser kan bare skje til andre seksjonseiere i sameiet.

(4) Ved salg av parkeringsplass skal det meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysninger om hvem som er ny eier.

(5) Den enkelte sameier har full rett til å leie ut sin parkeringsplass. Det er utleiers plikt å påse at leietaker følger gjeldene regler for garasjeanlegget.

4-3 Bruk og vedlikehold

(1) Seksjonseier er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering og vedlikehold av ladepunkt dekkes av den enkelte seksjonseier.

(3) Parkering er ikke tillatt på sameiets gård- og snuplass.

(4) Styret eller den aktør som styret engasjerer gis fullmakt til å håndheve de til enhver tids gjeldende parkeringsbestemmelser

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold av seksjonseierens egen balkong tilknyttet dens bruksenhet, herunder også vedlikehold av balkongens tilhørende skillevegg og markiser. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke det som er nødvendig for å ivareta byggetekniske forhold eller for å forhindre skade på personer, som faller under sameiets vedlikeholdsplikt etter 4-2. Kostnader til slikt vedlikehold skal likevel tilordnes de seksjonseiere som disponerer balkong.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(5) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-1-1 Seksjonseierens erstatningsansvar

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til. Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett gjøres gjeldene.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6)

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av dette punktet

(3) Eierne av Boligseksjonene skal dekke følgende kostnader:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener boligdelen
- Snøbrøyting, strøing og vedlikehold av grøntanlegg på sameiets grunn som bare eller i det vesentlige betjener boligdelen
- Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer, ytterdører og fasade som gjelder boligdelen, herunder balkonger
- Vedlikeholds- og driftskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligseksjonene
- Vedlikehold- og driftskostnader knyttet til bodarealene som benyttes av boligdelen
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapper, ganger og heiser som bare gjelder boligdelen
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen

Kostnadene til Boligseksjonene skal fordeles mellom boligseksjonene etter sameiebrøken.

(4) Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne:

- Bygningsforsikring
- Styrehonorar
- Forretningsførerhonorar
- Revisjonshonorar

- Renovasjon
- Vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til sprinkel- og brannvarslingsanlegg og nød- og ledelys
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg
- Kostnader til vedlikehold og utskifting av tak, herunder takterrasse, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligseksjonene eller næringsseksjonene

Kostnadene fordeles etter sameiebrøken.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minst 2 medlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1). Alle kan sende inn saker til årsmøte på forhånd via epost til styret eller via USBL portalen.

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle styrets årsberetning
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for

seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

ORDENSREGLER

(vedtatt på årsmøtet 03.03.98)

BOLIGSAMEIET ØSTGAARDSGATE 17

Gyldighetsområde / Brudd på ordensregler

1. Seksjonseieren plikter å følge ordensreglene, og er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til boligen. Alvorlige eller gjentatte brudd på disse bestemmelser er vesentlig mislighold.

Ved vesentlig mislighold kan sameiet v/styret pålegge vedkommende å selge seksjonen og/eller flytte.

Dette står i eierseksjonslovens § 16 og §16 a.

Boligen / Balkongen

2. Boligen skal ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Banking og bruk av elektrisk verktøy er ikke tillatt på helligdager eller i tiden fra kl. 1800 dager før helligdager og til neste virkedags morgen kl. 0800, og heller ikke etter kl. 2100 andre dager.

Ved arbeide som lager mye støy, skal naboer informeres i god tid på forhånd.

Bruk av musikkinstrumenter eller musikkanlegg skal skje uten at naboene blir forstyrret.

3. Det er forbudt å kaste kjemikalier, bind, bleier etc. i klosettet.

Fett eller kaffegrut skal ikke tømmes i vasker eller sluk.

4. Det er ikke tillatt å kaste ut gjenstander eller riste tøy og tepper fra vinduer og balkonger.

Klesvask på balkonger skal henges lavt og så lite synlig som mulig.

Vask skal ikke henge ute på søn- og helligdager.

Tepper eller annet tøy skal ikke henges over balkongrekkverk.

5. Beboerne skal sørge for at avløpsrenner og sluk på balkonger ikke går tette og forårsaker overvannskader.

På åpne balkonger må løv og bønn fjernes, og vann skyfles vekk.

Om vinteren skal snøen fjernes.

Vedlikehold er seksjonseiers ansvar.

Manglende vedlikehold medfører økonomisk ansvar.

6. Det er forbudt å bruke gassgrill og grill med åpen flamme.

Trappeoppganger / Heis / Boder / Loft

7. Det er beboernes ansvar å holde boder, trapperom og trappevinduer rene.

Vask av trappeoppganger er satt bort, men styret kan ved kunngjøring bestemme andre vaskeordninger.

8. Barns lek med heis er forbudt.

Økonomisk ansvar vil bli gjort gjeldende hvis det oppstår skade eller feil.

9. Det er forbudt å sette fra seg sykler, ski, kjelker, leker etc. i trapperom og ganger.

Barnevogner som jevnt er i bruk, kan på eget ansvar parkeres i 1. etasje. Bruk av rulleskøyter / rullebrett i trapperom og ganger er forbudt.

10. Røyking er forbudt i trapperom, boder og på loft.

Her er det heller ikke tillatt med unødvendig opphold og støy.

11. Inngangsdører og dører til fellesboder og loft skal alltid være låst

Lyset skal slukkes når man forlater boden og loftet.

12. Å skifte lyspærer i lofts-boder og kjøleboder er brukers ansvar.

13. I kjøleboder på loftet skal det ikke oppbevares matvarer som avgir lukt, eller som ligger og råtner.

Søppel / Avfall

14. Søppel skal pakkes godt inn.

- Søppelbeholderen skal kun brukes til tørr søppel.
 - Søppel skal ikke slenges inn i boden, men legges i beholderne.
 - Papir og kartong skal legges i egen papircontainer.
 - Større gjenstander skal **ikke** settes inn i **søppelbodene**, men skal oppbevares i egen bod til container blir bestilt.
-
- Lyset i søppelboden skal slukkes når man forlater boden.



Garasjen

15. Garasjeplassen skal holdes ryddig, og det må feies jevnlig. I garasjen skal det kun være biler, motorsykler og sykler. Bildekk kan lagres, men skal monteres på vegg.

16. Utlån, utleie eller plassbytte skal kun foretas med styrets godkjenning og skal varsles skriftlig.

17. Følgende er forbudt:

- Røyking.
- Tomgangskjøring.
- Alle former for lakkering.
- Utvendig vask av motorkjøretøy.
- Reparasjoner utover ordinært vedlikehold og som kan medføre oljesøl.

18. Kjøretøy som plasseres i garasjeanlegget skal ha gyldig forsikring som dekker skade på annen manns eiendom. Eier av uregistrert kjøretøy må fremlegge slik forsikring.

19. Port og dører til garasjen skal alltid holdes låst. Den som gjør inngrep i kjøreportens manøvreringssystem, vil bli holdt økonomisk ansvarlig.

Unødvendig opphold i garasjen er forbudt.

Dyrehold

20. Det er forbudt å holde dyr slik at det sjenerer andre beboere.

21. Det er forbudt å la hunder, katter og andre dyr gå løs i oppganger og på andre fellesarealer.

Eierne plikter å fjerne ekskrementer som dyret etterlater seg på sameiets område.



Utendørs arealer

22. Beboerne plikter å verne om plener, beplantninger og andre fellesanlegg.

Det er forbudt å kaste søppel på sameiets område.

Skadevolder er økonomisk ansvarlig for reparasjoner, ekstra rengjøring og opprydding etter hærverk.

23. Matter, tepper og tøy skal luftes og bankes på anvist plass, men ikke i tiden fra kl. 1800 før helligdager til neste virkedags morgen kl. 0800.

24. Ballspill skal foregå på anvist plass.

Barns lek på sameiets område skal være avsluttet senest kl. 2100.

25. Det er forbudt å kjøre og parkere biler og andre motorkjøretøy på sameiets område.

Unntatt er syketransport, legebesøk, møbeltransport og transport av andre spesielt tunge eller uhåndterlige kolli.

Styret kan gi skriftlig dispensasjon fra denne bestemmelse til for eksempel utføre som er avhengige av å kjøre bil helt fram til inngangen.

Vaskeri

26. Det er kun de som betaler for bruk av vaskeriet gjennom fellesutgifter som kan benytte vaskeriet (1-roms og 2-roms leiligheter).

27. Brukerne skal rengjøre vaskeriet etter oppsatt plan.

Det er forbudt å benytte farge eller blekemidler i vaskemaskinen.

Skade på maskinene på grunn av uansvarlig bruk medfører erstatningsansvar.

Meldinger / Henvendelser

28. Henvendelser til styret angående ordensregler skal gjøres skriftlig.

Anonyme henvendelser behandles ikke.

Gyldighet / Supplerende bestemmelser

29. Disse regler erstatter husordensregler av 01.09.1985 og ordensregler for garasjeanlegget vedtatt på årsmøtet 24.03.1992.

Ordensregler kan bare endres av sameiermøtet. Styret kan gi supplerende bestemmelser, men disse må godkjennes på første ordinære sameiermøte i 1998 for å ha gyldighet utover styreperioden.

EEEEEEEEEEEEEEEEEEEE

ORDENSREGLER

Oppdatert 2 september 2024

BOLIGSAMEIET Vennelyst

Gyldighetsområde / Brudd på ordensregler

1. Seksjonseieren plikter å følge ordensreglene, og er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til boligen. Alvorlige eller gjentatte brudd på disse bestemmelser er vesentlig mislighold. Ved vesentlig mislighold kan sameiet v/styret pålegge vedkommende å selge seksjonen og/eller flytte. Dette står i eierseksjonslovens §16 og §16 a.

Boligen / Balkongen

2. Boligen skal ikke brukes slik at det sjenerer andre.
Banking og bruk av elektrisk verktøy er ikke tillatt på helligdager eller i tiden fra kl. 1800 dager før helligdager og til neste virkedags morgen kl. 0800, og heller ikke etter kl. 2100 andre dager.
Ved arbeide som lager mye støy, skal naboer informeres i god tid på forhånd.
Bruk av musikkinstrumenter eller musikkanlegg skal skje uten at naboene blir forstyrret.
3. Det er forbudt å kaste kjemikalier, bind, bleier etc. i klosettet. Fett eller kaffegrut skal ikke tømmes i vasker eller sluk.
4. Det er ikke tillatt å kaste ut gjenstander eller riste tøy og tepper fra vinduer og balkonger. Klesvask på balkonger skal henges lavt og så lite synlig som mulig. Vask skal ikke henge ute på søn- og helligdager. Tepper eller annet tøy skal ikke henges over balkongrekkverk.
5. Beboerne skal sørge for at avløpsrenner og sluk på balkonger ikke går tette og forårsaker overvannskader. På åpne balkonger må løv og bønn fjernes, og vann skyfles vekk. Om vinteren skal snøen fjernes. Vedlikehold er seksjonseiers ansvar. Manglende vedlikehold medfører økonomisk ansvar.
6. Det er forbudt å bruke gassgrill og grill med åpen flamme.
7. Kjøkkenvifte eller tørketrommel må ikke monteres direkte på avtrekkssystemet. Det er kun tillatt å montere kjøkkenvifte med kullfilter og returluft

Trappeoppganger / Heis / Boder / Loft

8. Det er beboernes ansvar å holde boder, trapperom og trappevinduer rene. Vask av trappeoppganger er satt bort, men styret kan ved kunngjøring bestemme andre vaskeordninger.
9. Barns lek med heis er forbudt.
Økonomisk ansvar vil bli gjort gjeldende hvis det oppstår skade eller feil.
10. Det er forbudt å sette fra seg sykler, ski, kjelker, leker etc. i trapperom og ganger.

Barnevogner som jevnt er i bruk, kan på eget ansvar parkeres i 1. etasje. Bruk av rulleskøyter / rullebrett i trapperom og ganger er forbudt.

11. Røyking er forbudt i trapperom, boder og på loft. Her er det heller ikke tillatt med unødvendig opphold og støy.

12. Inngangsdører og dører til fellesboder og loft skal alltid være låst. Lyset skal slukkes når man forlater boden og loftet.

13. Å skifte lyspærer i lofts-boder og kjøle-boder er brukers ansvar.

14. I kjøle-boder på loftet skal det ikke oppbevares matvarer som avgir lukt, eller som ligger og råtner.

Søppel / Avfall

15. Søppel håndteres som følger:

Søppel sorteres og pakkes inn i henhold til de til enhver tid gjeldende regler fra Oslo kommune. Søppelposer skal legges oppi søppelcontainerne som er inni søppelskuret. Større gjenstander skal ikke kastes i søppelcontainerne og heller ikke henges utenfor søppelskuret. Papir og kartong skal legges i egne papircontainere som befinner seg i en egen bod.

Garasjen

16. Garasjeplassen skal holdes ryddig, og det må feies jevnlig. I garasjen skal det kun være biler, motorsykler og sykler. Bildekk kan lagres, men skal monteres på vegg.

17. Utlån, utleie eller plassbytte skal kun foretas med styrets godkjenning og skal varsles skriftlig.

18. Følgende er forbudt i garasjen:

- Røyking.
- Tomgangskjøring.
- Alle former for lakking.
- Utvendig vask av motorkjøretøy.
- Reparasjoner utover ordinært vedlikehold og som kan medføre oljesøl.

19. Kjøretøy som plasseres i garasjeanlegget skal ha gyldig forsikring som dekker skade på annen manns eiendom.

Eier av uregistret kjøretøy må fremlegge slik forsikring.

20. Port og dører til garasjen skal alltid holdes låst.

Den som gjør inngrep i kjøreportens manøvreringssystem, vil bli holdt økonomisk ansvarlig. Unødvendig opphold i garasjen er forbudt.

Dyrehold

20. Det er forbudt å holde dyr slik at det sjenerer andre beboere.
21. Det er forbudt å la hunder, katter og andre dyr gå løs i oppganger og på andre fellesarealer.
Eierne plikter å fjerne ekskrementer som dyret etterlater seg på sameiets område.

Utendørs arealer

22. Beboerne plikter å verne om plener, beplantninger og andre fellesanlegg.
Det er forbudt å kaste søppel på sameiets område. Skadevolder er økonomisk ansvarlig for reparasjoner, ekstra rengjøring og opprydding etter hærverk.
23. Matter, tepper og tøy skal luftes og bankes på anvist plass, men ikke i tiden fra kl. 1800 før helligdager til neste virkedags morgen kl. 0800.
24. Ballspill skal foregå på anvist plass.
Barns lek på sameiets område skal være avsluttet senest kl. 2100.
25. Det er forbudt å kjøre og parkere biler og andre motorkjøretøy på sameiets område. Unntatt er syketransport, legebesøk, møbeltransport og transport av andre spesielt tunge eller uhåndterlige kolli.
Styret kan gi skriftlig dispensasjon fra denne bestemmelse til for eksempel utføre som er avhengige av å kjøre bil helt fram til inngangen.

Vaskeri

26. Det er kun de som betaler for bruk av vaskeriet gjennom fellesutgifter som kan benytte vaskeriet (1-roms og 2-roms leiligheter).
27. Brukerne skal rengjøre vaskeriet etter oppsatt plan.
Det er forbudt å benytte farge eller blekemidler i vaskemaskinen. Skade på maskinene på grunn av uansvarlig bruk medfører erstatningsansvar.

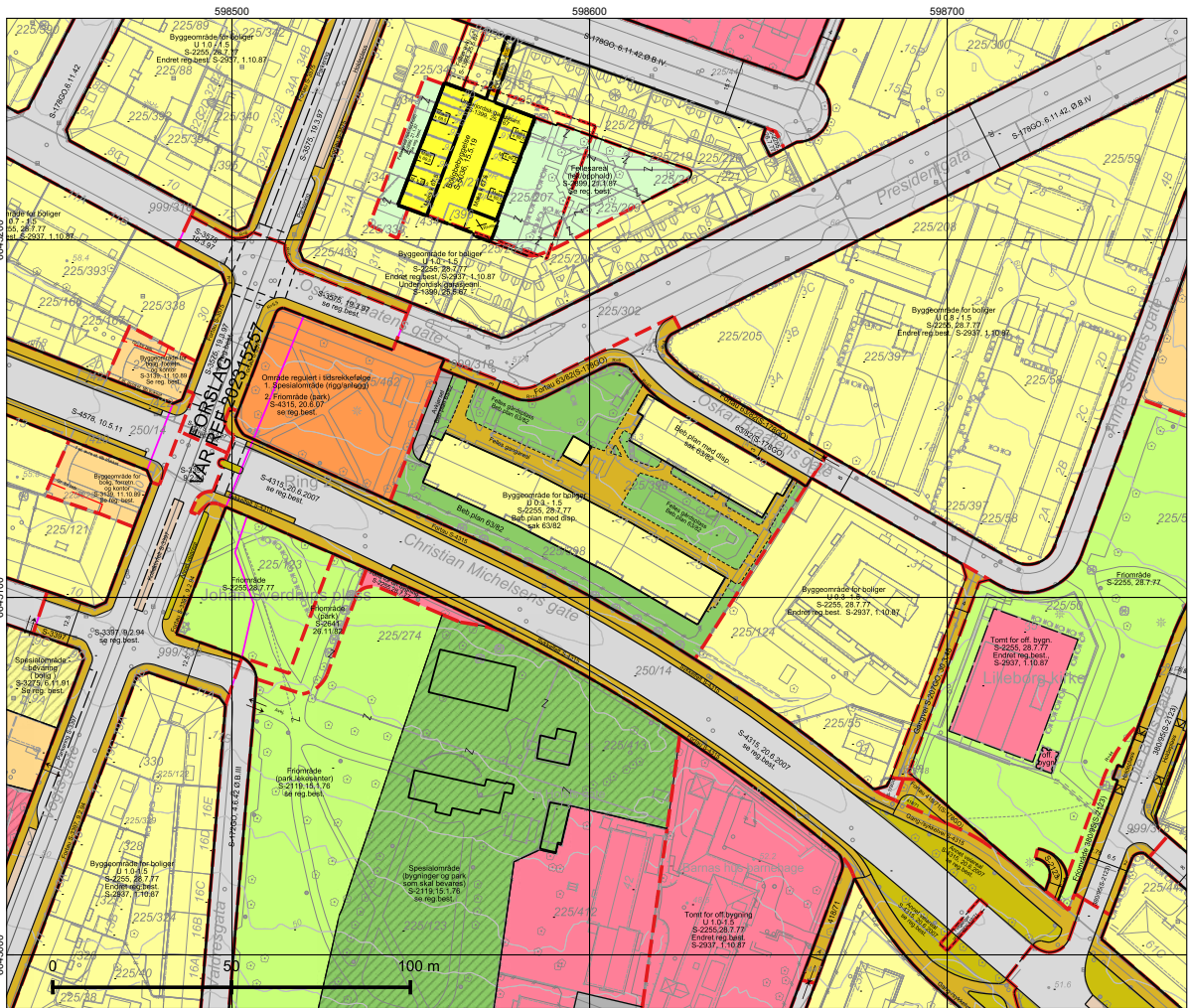
Meldinger / Henvendelser

28. Henvendelser til styret angående ordensregler skal gjøres skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Gvldighet / Supplerende bestemmelser

29. Disse regler erstatter husordensregler av 03.03.1998 og ordensregler for garasjeanlegget vedtatt på årsmøtet 24.03.1992.
- Iht til vedtekter 3-2 kan Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

EEEEEEEEEEEEEEEEEEEE



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

**Oslo**

Dato: 10.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM zone

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

Originalformat: A3
Adresse: OSKAR BRAATENS GATE 29

Gnr/Bnr: 225/398
PlottID/Best.nr: 327695/ 86507155

Deres ref.: 13229/ BLGR@MSAKTV

Kommentar:

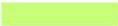
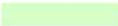
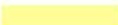
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

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 vedtidskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	70 - Felles avkjørsel		Bygningens avgrensing i beb. plan
	72 - Felles lekeareal		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	73 - Felles gangareal		Bebyggelse som inngår i planen
	74 - Felles gårdsplass		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		
	140 - Bolig/forr./kontor		Oppheving av eiendomsgrense
	145 - Forr./industri		Inn-/utkjøring
	149 - Offentlig/allmennyttig		
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		
	163 - Kirke m.tilh.anlegg		
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	1110 - Boligbebyggelse		
	1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	665 - Spesialområde bevaring offentlig		
	668 - Spesialområde bevaring annet		
	RbBevaringGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	73 - Felles gangareal		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		

Nabolagsprofil

Oskar Braatens gate 29 - Nabolaget Lilleborg kirke/Nedre Torshov - vurdert av 112 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Vogts gate Linje 28	2 min 0.2 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	5 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	16 min 1.1 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	23 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 2.7 km

Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.) 320 elever, 22 klasser	3 min 0.3 km
Sagene skole (1-10 kl.) 527 elever, 28 klasser	6 min 0.5 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 535 elever, 23 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	21 min 1.6 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 472 elever, 30 klasser	26 min 1.9 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	13 min 1 km
Hersleb videregående skole	23 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100



Opplevd trygghet

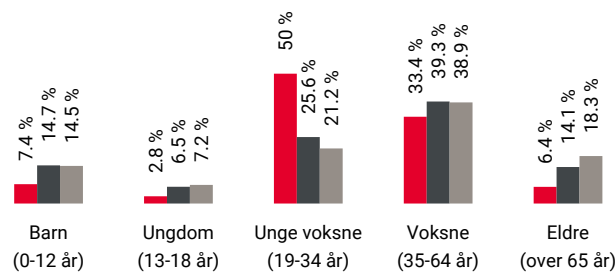
Veldig trygt 78/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lilleborg kirke/Nedre Torshov	1 077	696
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Oskar Braaten barnehage (1-5 år) 40 barn	3 min 0.2 km
Sagene barnehage (0-5 år) 15 barn	3 min 0.2 km
Hallenparken barnehage (1-5 år) 88 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Bunnpris President Søndagsåpent	1 min 0.1 km
Coop Extra Vossegata PostNord	4 min 0.4 km



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

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



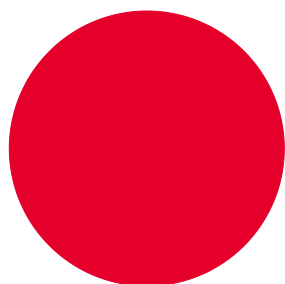
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

⚽ Lilleborg skole	2 min	🚶
Aktivitetshall	0.2 km	
⚽ Lilleborgbanen	4 min	🚶
Ballspill, sandvolleyball	0.3 km	
🚴 Myrens Sportssenter	8 min	🚶
🚴 SATS Ringnes Park	9 min	🚶

Boligmasse



100% blokk

«Alt innen gang avstand, men stille nok»

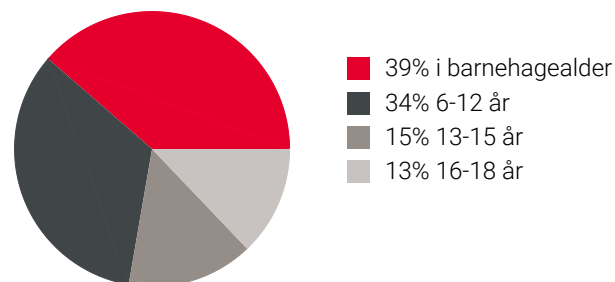
Sitat fra en lokalkjent



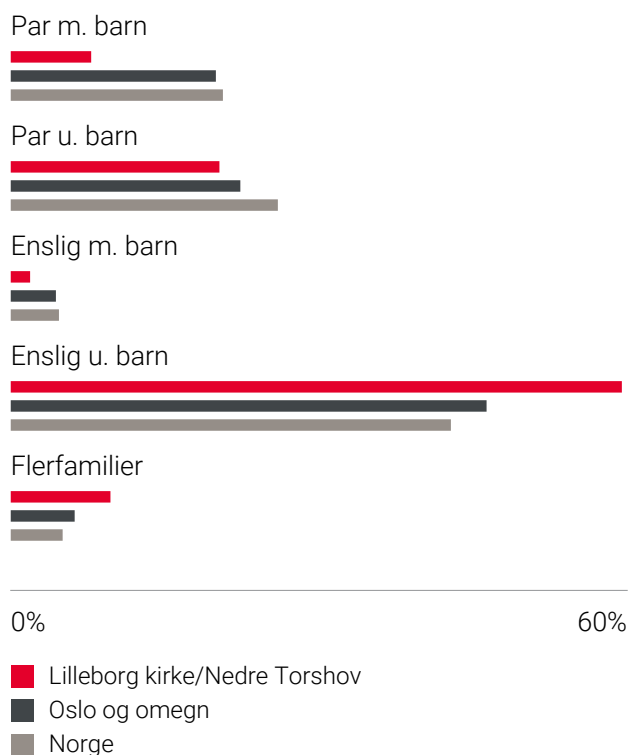
Varer/Tjenester

📦 Sandaker Senter	11 min	🚶
🏪 Apotek 1 Torshov	6 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

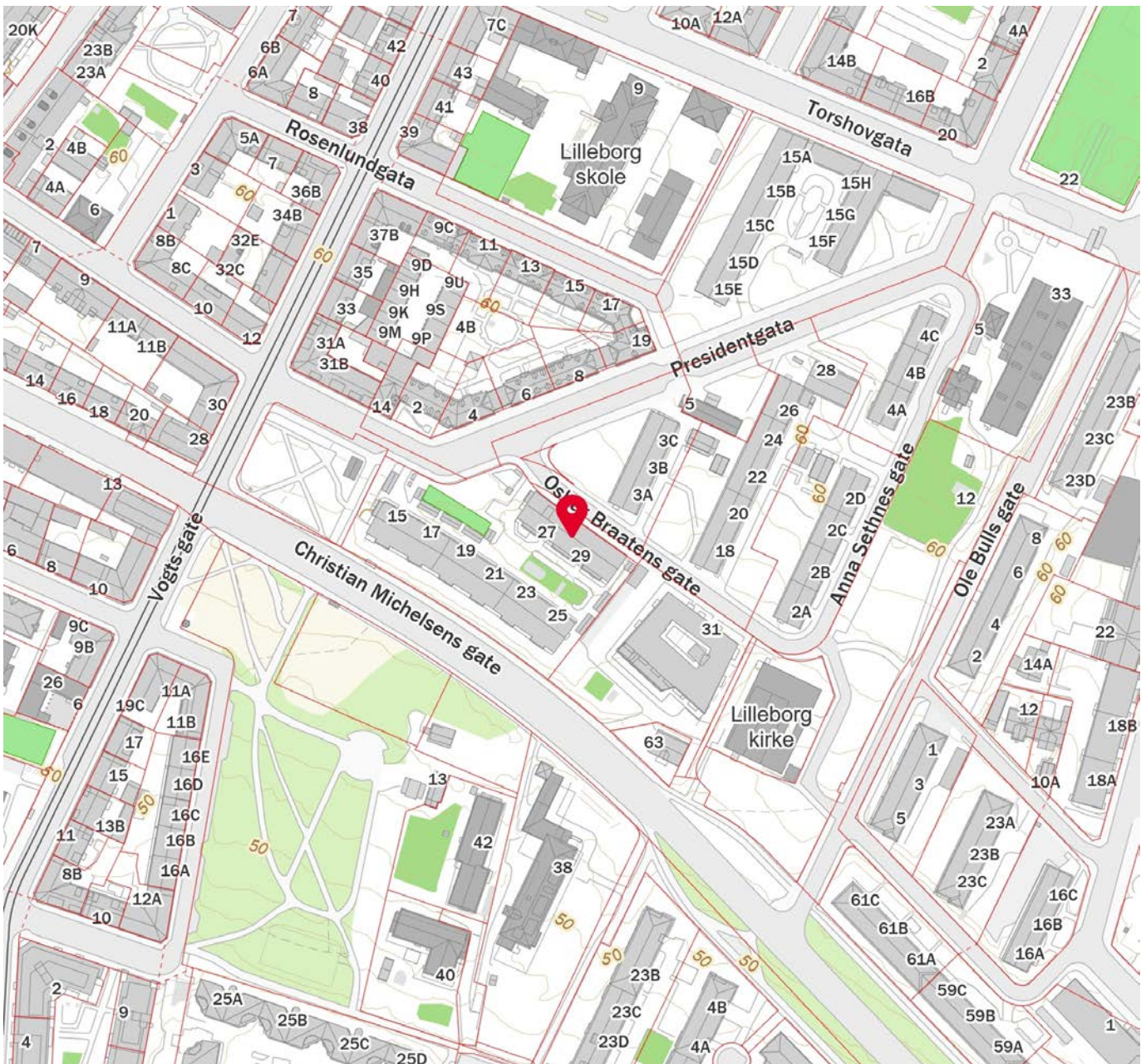
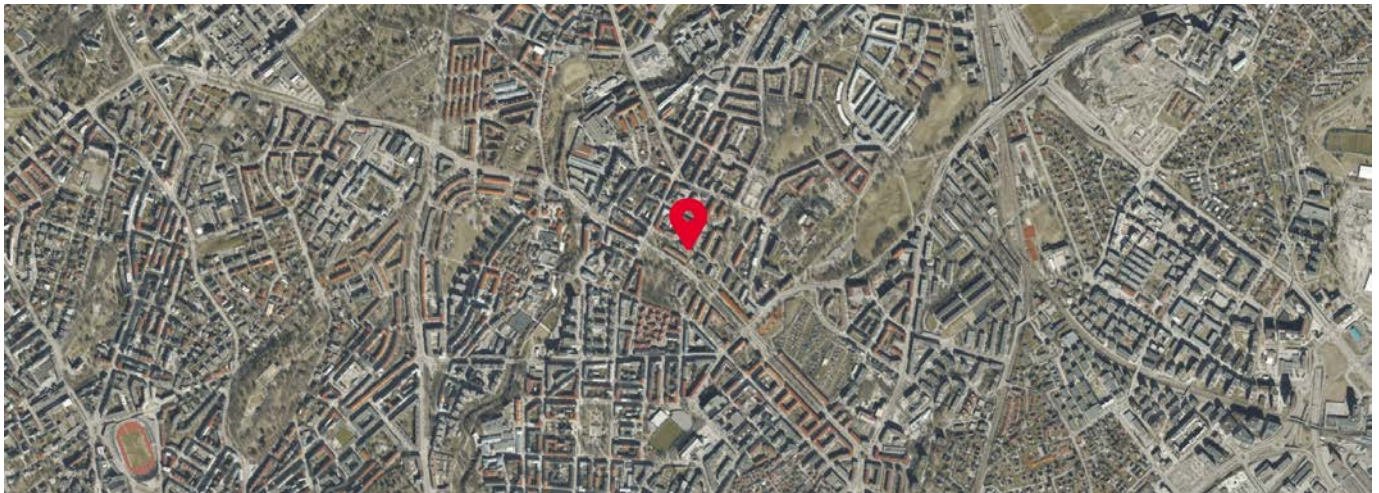


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	13%	33%
Ikke gift	81%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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 uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Oskar Braatens gate 29
0474 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Blanca Gravador

Telefon: 991 00 168
E-post: blanca.gravador@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre