

Gladengveien 12A



Velkommen til

# Gladengveien 12A



Salgsoppgaven produsert 11. august 2025

# Ensjø

## Moderne og stilren 2-roms i 3.etg fra 2024 - Balkong med gode solforhold - IN-ordning - Felles takterrasse

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 2 950 000,- |
| Fellesgjeld | 2 224 956,- |
| Omkostninger | 1 350,- |
| Totalpris | 5 176 306,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 12 481,- |
| BRA-i | 51 kvm |
| Totalt BRA | 56 kvm |
| Soverom | 1 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 3 |
| Boligtype | Andelsleilighet |
| Eieform | Andel |
| Byggeår | 2024 |


| | |
|---|---|
| Megler | Emil Espeland Jacobsen |
| Telefon | 482 24 921 |
| E-post | e.jacobsen@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

Velkommen til en moderne, lys og stilren 2-roms leilighet med gode løsninger og kvalitetsmaterialer. Bygget sto nytt i 2024 og er sentralt plassert i forhold til offentlig transport og gode servicetilbud. Innvendig har boligen en gjennomgående høy standard og god planløsning. Sydvestvendt balkong på ca. 7 kvm med hyggelig utsyn og gode solforhold.

Kort fortalt:

- Nyere og lekker 2-roms med heisadkomst
- Romslig balkong med gode solforhold
- Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer
- Ingen forkjøpsrett
- Lave kjøpsomkostninger (ingen dokumentavgift)
- Bygg fra 2024 med utbyggergaranti
- IN-ordning (Senk de månedlige felleskostnadene)
- TEK 17 (Godt isolert og energivennlig)
- Felles takterrasse med gode solforhold

Velkommen til en hyggelig visning!

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 51 kvm |
| BRA-e: | 5 kvm |
| Totalt BRA: | 56 kvm |
| TBA: | 7 kvm |

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré, Bad/wc, Soverom, Stue/kjøkken
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 7 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.



Forklaring av bilde/rommet


Sone
30
Sone
Sone
30
Sone
P
Stålverkveien














HENRI MATISSE
GALERIE D'ART
LE POUVOIR DES FLEURS




GALERIE D'ART





















Informasjon

# Gladengveien 12A

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
21-0216/25

### Boligtype
Andelsleilighet

### Adresse og betegnelse
Gladengveien 12A, 0661 OSLO
Gnr 129, bnr 34 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 7 i Humlehagen Borettslag, org.nr. 927876728

### Selger
Hoyi Wong

### Kjøpesum og omkostninger
2 950 000,- (Prisantydning)
2 224 956,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 174 956,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 176 306,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 185 606,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår
2024

### Etasje
3

### Antall soverom
1

### Arealer
BRA-i: 51 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 56 kvm
TBA: 7 kvm

**Beskrivelse:**
3. etasje:

BRA-i: 51 kvm. Entré, Bad/wc, Soverom, Stue/kjøkken
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 7 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

## Solforhold

Leiligheten har sol på balkongen sommerstid fra ca. 10-11 til ca kl.19:30.

## Innhold

Boligen inneholder: Stue/kjøkken, soverom, bad og gang. Fra stuen er det utgang til balkong.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 5 kvm

## Standard

Stue med utgang til balkong
Lys og trivelig stue med åpen kjøkkenløsning – smart utformet slik at sonene føles både sosiale og skjermet. Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt balkong på ca. 7 kvm, perfekt for å nyte solen fra ettermiddag til kveld. Rommet har 1-stavs eikeparkett som gir et eksklusivt preg, samt slette, malte vegger som gir en moderne og stilren ramme. Takhøyden på ca. 2,59 meter bidrar til en luftig og behagelig atmosfære.

Kjøkken
Moderne Aubo-kjøkken med stilrene grå/beige glatte fronter og lyse, laminerte benkeplater. Innredningen er ført høyt opp mot taket og gir rikelig med oppbevaringsplass. Nedfelt oppvaskkum i kompositt med sort ettgrepsarmatur og uttrekk gir både funksjon og et elegant uttrykk. Over benkeplaten er det malte flater, stikkontakter og praktisk belysning under overskapene. Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer fra AEG, inkludert oppvaskmaskin, stekeovn, kjøle-/fryseskap, induksjonstopp og mikrobølgeovn. Røroshetta kjøkkenventilator er tilknyttet ventilasjonsanlegget.

Bad
Moderne og romslig baderom med fliser på gulv og vegger, som gir rommet et moderne og stilfullt uttrykk. Godt med lagringsplass og god plass til vaskemaskin. Vannbåren varme i gulvet.

Soverom
Soverommet er fint utformet med plass til stor dobbeltseng og nattbord. Rommet er innredet med garderobeskap med hvite glatte fronter som gir god lagringplass.

Entré
Boligen nås enkelt via felles trappegang med heis eller trapper. Entréen er lys og innbydende med downlights, og har garderobeskap med hvite, glatte fronter som gir god lagringsplass. Callinganlegg med døråpner og brannalarm er installert. En glassdør skiller entré og stue, og gir en luftig følelse.

## Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

## Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
Ja - Beskriv: Det har vært sprekker mellom flisene på badet/dusjsonen. (21.03.2025) Det ble utbedret av entreprenør 09.04.2025

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert
ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja - Beskriv: Ventilasjon over komfyr har tidligere laget ulyder. (14.10.2024) Dette ble utbedret av leverandøren 17.01.2025. Har
ikke hatt problemer siden. Leiligheten har i sommer 2025 vært veldig varm, hvor det mistenkes at det er noe galt med
ventilasjonsanlegget. Det er sendt inn reklamasjon den 27.07.2025. Dette har også vært et problem i andre leiligheter i
borettslaget.

## Bygningssakkyndig

Takstkonsulent1 Kenneth Pettersen

## Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligblokk over 6 etasjer, underetasje og kjeller oppført i 2024.  Fundamentert med støpte betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur av betong. Boligblokk over 6 etasjer, underetasje og kjeller oppført i 2024. Fundamentert med støpte betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur av betong. Etasjeskillere i armerte betongelementer. Bærende konstruksjoner av betong og stål. Yttervegger i utfyllende murverk og trebindingsverk forblendet med spekkmurt teglstein og trepanel. Flat takkonstruksjon antatt tekket med takpapp/asfaltmembran.

## Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen. Vegghylle, vegghengt og taklampe i stuen over spisebordet klokke følger ikke med i salget.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

### Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

C - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Vannbåren gulvvarme på bad/Wc. Ellers elektrisk oppvarming.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1359 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 12 481,- pr. mnd.
Inkluderer: A konto fjernvarme: 606,00
Lån nr: 9820855634; IN lån 1 - Akonto renter 9 605,19
Felleskostnader 2 020,00
TV/Bredbånd 250,00

Inkludert i felleskostnadene:
Drift og vedlikehold
Serviceavtaler
Styrehonorar, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar
Bygningsforsikring
Kommunale avgifter

### Formuesverdi

Boligen er såpass ny og formuesverdi foreligger ikke pt.

Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar). Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

## Borettslaget

### Om borettslaget

Borettslagets eiendom utgjør gnr.129 bnr. 34 i Oslo kommune. Borettslaget består av 9 rekkehus og 133 leiligheter med opparbeidede utearealer som tilrettelegger for lek og sosialt samspill i alle aldre, året rundt.

Om vinteren kan grønne fingre utfolde seg i et felles drivhus.

Festhygge og hverdagsnytte:
I en sentralt hjørnelokale mot Gladengveien/Stålverkskroken er det et lokale som er tilgjengelig for Humlehagen. Lokalet har to soner til ulike selskaps anledninger som barnebursdag, temakvelder i borettslaget eller mindre sammenkomster. Her er det et praktisk kjøkken med kjøkkenøy for servering og matlaging. Den andre sonen er mer hjemmekoselig og tilrettelagt for barn i skolealder. Her er det TV-skjerm og spillkonsoll, sofa og nabo bibliotek med brukte spill og bøker. Her blir det fint å arrangere filmkveld, fotballkveld osv.

Aktivt uterom:
I kjernen av hesteskoen er det et solrikt og frodig grøntareal med veksthus og lekeområde til glede for alle beboerne. Det etableres også grill som kan benyttes til grilling på fine sommerkvelder.

I veksthuset er det individuelle dyrkekasser hvor man hvor man kan gjennom tildeling, organisert av borettslaget, kan få tilgang til egen kjøkkenhage. I veksthuset vil det være vanntilførsel, dyrkebord og hage redskaper tilgjengelig.

Lekeområde:
Det vil også være et lekeområde for de minste med lekeapparat, bordtennisbord etc.

Takterrasser:
Humlehagen har tre romslige og flotte takterrasser. Hver takterrasse er utformet forskjellig slik at ulike beboeres behov og ønsker kan ivaretas.

### Forretningsfører

Humlehagen Borettslag

### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

### Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

### Informasjon om fellesgjeld

Kr 2 224 956,-pr. 31.12.2024

Selskapets totale lån og vilkår: (Obos-Banken AS)
Lånenr.: 98208556347
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,00%
Restsaldo 419 997 391,24
Innfrielsesdato: 30.07.2058
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Avdragsfrihet t.o.m. 30.05.2034.

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget vil tilby IN-ordning med nedbetaling to ganger pr. år. Første mulig tidspunkt ikke fastsatt pt.

### Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

### Borettslagets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 8723417

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 6 342 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

### Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved oppsatte visninger.

### Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette da leiligheten ligger i 3. etasje.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et attraktivt område på populære Ensjø – et sentrumsnært og trivelig nabolag, med kort vei til Kampen, Vålerenga, Hasle og Helsfyr. Kun få minutters gange fra leiligheten finner du Ensjø T-banestasjon med fire linjer og hyppige avganger – ca. hvert 2. minutt – som tar deg til Jernbanetorget på omtrent 5 minutter. Rett ved ligger også Ensjø Torg med bl.a. Spar, Åpent Bakeri og flere servicetilbud.

I Gladengveien finner du Rema 1000, Kiwi og Fresh Fitness, samt den populære gastropuben Frøken smillas. Området betjenes også av flere busslinjer, inkludert Flybussen fra Ensjøveien.

Hasle Torg Nærsenter og Fyrstikktorget ligger i nærheten. På Hasle Torg finner du bl.a. Vinmonopolet, bakeri, nabolagsbaren LUN og SATS – i tillegg til at SATS også finnes på Kampen. På Fyrstikktorget ligger bl.a. Rema 1000, Baker Hansen og apotek.

Andre hyggelige tilbud i nærområdet er Kampen Bistro, Vålerenga Vertshus, Galgen og Smia. For barnefamilier er Kampen Økologiske Barnebondegård et populært samlingspunkt, drevet av Oslo kommune i samarbeid med frivillige.

Ensjøbyen byr på flere grønne parker. Tiedemannsparken, som er på hele 21 mål, blir den største, med tilrettelegging for ulike aktiviteter. To grønne parkdrag binder bydelen sammen og gjør det enkelt og hyggelig å gå eller sykle mellom områdene – f.eks. fra Valle Hovin til Kampen.

Fra Ensjø er det gode sykkelforbindelser helt inn til Østmarka, og kort vei til skiløypene i Lillomarka, som henger sammen med Nordmarka. Om sommeren er det enkelt å ta turen til Vippetangen, hvor båtene går ut til øyene i Oslofjorden.

Valle Hovin er hjemmebanen til Aktiv skøyteklubb, men brukes også av fotballspillere på alle nivåer. Jordal Amfi, områdets ishockeyarena, har Jordal idrettspark som nærmeste nabo – med et aktivt miljø innen fotball, amerikansk fotball, rulleskøyter og skateboard. Riksanlegget for tennis ligger på Hasle og er åpent for både mosjonister og konkurransespillere. Flere skoler i nærområdet har eller vil få flerbrukshaller med et bredt tilbud til barn og unge.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 06.05.2024. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er i dag regulert til byggeområde for bolig, se reguleringskart og -bestemmelser.

Ensjø er under utbygging og endringer vil skje. Hele Ensjøområdet er i ferd med å transformeres fra industri, kontor og næringsdrift til et attraktivt boligområde med servicetilbud og handel rettet mot de som flytter inn i bydelen. Det er forventet at naboeiendommer som pr i dag er regulert til industri, vil bli omregulert. For mer informasjon les på ensjobyen.no samt oslo.kommune.no/politikk-og-

administrasjon/slik-bygger-vi-oslo/ensjobyen

### Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.
Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.
Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

### Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper

må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

## Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

### Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av

Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

### Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. finn.no, Hjem+, Nordvikbolig.no og Nordvik Ekstra kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 2 750,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport inkl målsatt plantegning ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 156 259,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

## Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

## Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 11. august 2025

## Ansvarlig megler

Emil Espeland Jacobsen, Eiendomsmegler/Partner
Tlf. 48224921

## Meglerforetaket

Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

## Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

# Gladengveien 12A

Vedlegg

# Gladengveien 12A

# Gladengveien 12A

Nabolaget Ensjø - vurdert av 321 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Hasle skole (1-7 kl.)**<br>757 elever, 35 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| **Kampen skole (1-7 kl.)**<br>495 elever, 21 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| **Teglverket skole (1-10 kl.)**<br>694 elever, 51 klasser | 12 min<br>1 km |
| **Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....**<br>386 elever, 27 klasser | 5 min<br>0.4 km |
| **Wang Ung Oslo (8-10 kl.)**<br>380 elever, 15 klasser | 15 min<br>1.2 km |
| **Hartvig Nissens skole**<br>630 elever | 7 min<br>0.5 km |
| **Valle Hovin videregående skole** | 14 min |

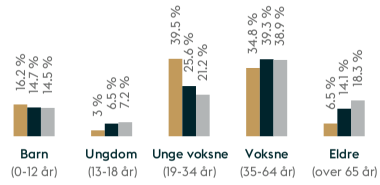
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Gladengveien**<br>Linje 5N, FB5A, 21, 126 | 4 min<br>0.3 km |
| **Ensjø**<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 7 min<br>0.6 km |
| **Tøyen stasjon**<br>Linje RE30, R31 | 14 min<br>1.1 km |
| **Carl Berners plass**<br>Linje 17 | 22 min<br>1.8 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 9 min<br>3.2 km |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Stålverkskroken barnehage (1-5...**<br>80 barn | 2 min<br>0.1 km |
| **Fyrstikkalleen barnehage (1-5 ...**<br>113 barn | 4 min<br>0.3 km |
| **Petersborg barnehage (1-5 år)**<br>54 barn | 5 min<br>0.4 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Ensjø | 8 226 | 4 155 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 86/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 84/100

**Naboskapet**
Høflige 66/100

## Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

## Sport

| | |
|---|---|
| Fyrstikkaleen flerbrukshall | 6 min |
| Teglverkstomta Idrettshall | 9 min |
| Fresh Fitness Ensjø | 5 min |
| SATS Hasle | 9 min |

*«En liten grønn oase "midt i byen"»*

Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 95/100

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100




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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Wong, Ho Yi | 9578-5999-4-2233628 | 2025-08-03 21:50:18 |

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
3. aug. 2025

Oppdragsnummer
21-0216/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Gladengveien 12A, 0661 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Løren

**Selgere**
Hoyi Wong

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
21. mai 2024

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Nei

## Utført arbeid

**1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**Eventuell kommentar:** Det er utført mindre utbedringer - Se punkt 11 for nærmere info.

**2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?**
Nei

**7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**
Nei

**8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?**
Nei

**9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?**
Nei

**10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

## Feil og mangler

**11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
Ja

**Beskriv:** Det har vært sprekker mellom flisene på badet/dusjsonen. (21.03.2025) Det ble utbedret av entreprenør 09.04.2025.

**12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?**
Nei

**13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)**
Nei

**14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?**
Nei



**15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?**
Nei

**16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**
Nei

**17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?**
Nei

**18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.**
Nei

**19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?**
Ja

**Beskriv:** Ventilasjon over komfyr har tidligere laget ulyder. (14.10.2024) Dette ble utbedret av leverandøren 17.01.2025. Har ikke hatt problemer siden. Leiligheten har i sommer 2025 vært veldig varm, hvor det mistenkes at det er noe galt med ventilasjonsanlegget. Det er sendt inn reklamasjon den 27.07.2025. Dette har også vært et problem i andre leiligheter i borettslaget.

**20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?**
Nei

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**
Nei

**22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?**
Nei

**23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?**
Nei

**24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?**
Nei

**25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?**

Nei

**26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

Nei

**27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

Nei

**28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?**

Nei

**29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

Nei

**30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?**

Nei

**31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei

**32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?**

Nei



## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 21-0216/25**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Wong, Ho Yi** | **2025-08-03** |

Identifikasjon

bankID Wong, Ho Yi

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

# Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Gladengveien 12A , 0661 OSLO
OSLO kommune
gnr. 129, bnr. 34
Andelsnummer 7

**Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 51 m²**



**Befaringsdato:** 04.08.2025 **Rapportdato:** 07.08.2025 **Oppdragsnr.:** 13372-4219 **Referansenummer:** WF4203

**Autorisert foretak:** Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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.



**Rapportansvarlig**



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

Gladengveien 12A , 0661 OSLO
Gnr 129 - Bnr 34
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

# 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 bygningssakyndige 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 eksemplarfremstilling 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.



Gladengveien 12A , 0661 OSLO
Gnr 129 - Bnr 34
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

# 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.

TG 0

**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.

TG 1

**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.

TG 2

**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.

TG 3

**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.

TG IU

**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

Andelsleilighet i leilighetsbygg oppført i 2024. Datidens byggeforskrift ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 3.etg og består av entré, bad/wc, soverom og stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til sydvestvendt balkong på ca. 7 m². Takhøyden i stue/kjøkken ble målt til ca. 2,59 m. I tillegg disponerer leiligheten 1 kjellerbod på ca. 5,1 m². Leiligheten har en arealeffektiv planløsning og holder god standard.

**Andelsleilighet - Byggeår: 2024**

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk over 6 etasjer, underetasje og kjeller oppført i 2024. Fundamentert med støpte betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur av betong. Drenering er ukjent for takstmann, antas utført iht. praksis for byggeår. Etasjeskillere i armerte betongelementer. Bærende konstruksjoner av betong og stål. Yttervegger i utfyllende murverk og trebindingsverk forblendet med spekkmurt teglstein og trepanel. Flat takkonstruksjon antatt tekket med takpapp/asfaltmembran. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med gangareal og trapp i betong belagt med fliser og linoleumsbelegg, malte overflater og systemhimlig. Bygningen har personheis. Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2023. Grå/hvit glatt brann- og lydklassifisert entrédør (Ei30/Rw40db) med kikkehull og Yale doorman kodelås. Malt balkongdør i tre med 3-lags glass datert 2023. Sydvestvendt overbygget balkong på ca. 7 m². Balkongdekke i betong belagt med terrassebord i impregnert treverk. Skillevegg og rekkverk i aluminium/stål med glassplater. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,07 m. Det er montert utelampe og strømuttak.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 1-stav eikeparkett i entré, stue/kjøken og soverom. Vegger: Hovedsakelig av malte slette flater. Himling: Nedsenket himling med malte plater i entré. Malte betongelementer i stue/kjøkken og soverom. Takhøyden i stue/kjøkken ble målt til ca. 2,59 m. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Leiligheten ligger i 3.etg. Hvite glatte innerdører i tre (lettdører). Malte karmer og dørgerikter. Garderobeskap med hvite glatte fronter i entré og soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc er fra byggeår og levert av utbygger. Prefabrikkert våtromskabin produsert på fabrikk. Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Vegger kledd med fliser. Himling med ståplater belagt med PVC samt downlights. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Servantinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare rette glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj.

KJØKKEN Gå til side

Aubo kjøkkeninnredning med grå/beige glatte fronter og lyse laminerte benkeplater. Takhøy/oppforet innredning. Nedfelt oppvaskkum i kompositt og sort ettgreps kjøkkenarmatur med uttrekk. Malte flater over kjøkkenbenk, stikkontakt og benkebelysning oppunder overskap. Integrert AEG oppvaskmaskin, stekeovn, kjøle-/fryseskap, induksjonstopp og Electroluc mikrobølgeovn. Røroshetta kjøkkenventilator tilknyttet ventilasjonsanlegg. Det er montert komfyrvakt og lekkasjevarsler.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten er tilknyttet fjernvarmeanlegg. Vannbåren gulvvarme på bad/wc. Vannrør i plast av typen rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap. Fordelerskap med vannmåler og stoppekraner er lokalisert på bad/wc. Synlige avløpsrør i pvc/plast. Hovedstrekk er trolig i soil-/støpejern. Balansert ventilasjonsanlegg (sentralt anlegg). Friskluftstilførsel til oppholdsrom samt avtrekk/avsug fra kjøkken og bad/wc. Elektrisk oppvarming av leiligheten. Downlightsbelysning i entré/gang og på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon med monitor. Tv- og internett tilknytning. 230V TN-S systemspenning. Skjult og jordet elektrisk anlegg. Sikringsskapet er lokalisert i entré: 63 A hovedsikring, overspenningsvern og 13 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler er plassert i felles el-tavle/skap i fellesareal. Boligen har røykvarsler/røykdetektor og sprinkleranlegg. Felles brannvarslingsanlegg.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Andelsleilighet**

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

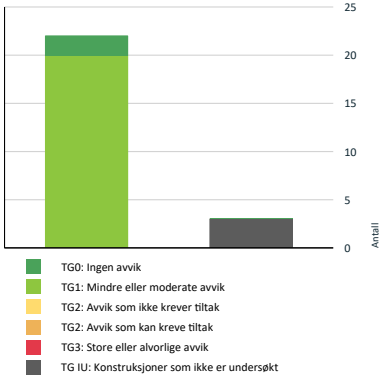


Gladengveien 12A , 0661 OSLO
Gnr 129 - Bnr 34
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

## Oppsummering av avvik

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

**Andelsleilighet**

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

| | | |
|---|---|---|
| ! | **Utvendig > Andre utvendige forhold** | Gå til side |
| ! | **Tekniske installasjoner > Varmesentral** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc > Fukt i tilliggende konstruksjoner** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET



**Byggeår**
2024

**Kommentar**
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

**Standard**
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er nyoppført i 2024

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2023. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

Grå/hvit glatt brann- og lydklassifisert entrédør (Ei30/Rw40db) med kikkehull og Yale doorman kodelås. Malt balkongdør i tre med 3-lags glass datert 2023. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvestvendt overbygget balkong på ca. 7 m². Balkongdekke i betong belagt med terrassebord i impregnert treverk. Skillevegg og rekkverk i aluminium/stål med glassplater. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,07 m. Det er montert utelampe og strømuttak.

### TG IU Andre utvendige forhold

Boligblokk over 6 etasjer, underetasje og kjeller oppført i 2024. Fundamentert med støpte betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur av betong. Drenering er ukjent for takstmann, antas utført iht. praksis for byggeår. Etasjeskillere i armerte betongelementer. Bærende konstruksjoner av betong og stål. Yttervegger i utfyllende murverk og trebindingsverk forblendet med spekkmurt teglstein og trepanel. Flat takkonstruksjon antatt tekket med takpapp/asfaltmembran. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med gangareal og trapp i betong belagt med fliser og linoleumsbelegg, malte overflater og systemhimlig. Bygningen har personheis.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv: 1-stav eikeparkett i entré, stue/kjøken og soverom.

Vegger: Hovedsakelig av malte slette flater.



Gladengveien 12A , 0661 OSLO
Gnr 129 - Bnr 34
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

# Tilstandsrapport

Himling: Nedsenket himling med malte plater i entré. Malte betongelementer i stue/kjøkken og soverom. Takhøyden i stue/kjøkken ble målt til ca. 2,59 m.

Fremstår normalt vedlikeholdt. Normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i prefabrikkerte betongelementer. Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

### TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Leiligheten ligger i 3.etg.

### TG 1 Innvendige dører

Hvite glatte innerdører i tre (lettdører). Malte karmer og dørgerikter. Normal funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

### TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap med hvite glatte fronter i entré og soverom.

## VÅTROM

### 3.ETASJE > BAD/WC

**Generell**

Bad/wc er fra byggeår og levert av utbygger. Prefabrikkert våtromskabin produsert på fabrikk. Ferdig konstruert modul som løftes inn i bygget og tilkobles vann, avløp og ventilasjon. Dokumentasjon og produktbeskrivelser finnes i boligmappe/perm.

### 3.ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Himling med ståplater belagt med PVC samt downlights.

### 3.ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det ble målt ca. 35 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Ca. 12 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

# Tilstandsrapport



Fallforhold ca. 109 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 121 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 144 mm topp slukrist i dusjsone

3.ETASJE > BAD/WC

**TG 1 Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk med klemring. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Toppmembran/smøremembran. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

3.ETASJE > BAD/WC

**TG 1 Sanitærutstyr og innredning**

Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Servantinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare rette glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Skjult røranlegg. Vannfordelerskapet er avsatt i vegg over toalett (bak flislagt dør).

3.ETASJE > BAD/WC

**TG 1 Ventilasjon**

Balansert ventilasjon (avtrekksventil) og tilluft via luftespalte under dør.



Gladengveien 12A , 0661 OSLO
Gnr 129 - Bnr 34
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

# Tilstandsrapport

3.ETASJE > BAD/WC

**TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner**

Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul og det er derfor ikke praktisk mulig å gjennomføre hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS).

**Vurdering av avvik:**
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

**Konsekvens/tiltak**
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

**TG 1 Overflater og innredning**

Aubo kjøkkeninnredning med grå/beige glatte fronter og lyse laminerte benkeplater. Takhøy/oppforet innredning. Nedfelt oppvaskkum i kompositt og sort ettgreps kjøkkenarmatur med uttrekk. Malte flater over kjøkkenbenk, stikkontakt og benkebelysning oppunder overskap. Integrert AEG oppvaskmaskin, stekeovn, kjøle-/fryseskap, induksjonstopp og Electroluc mikrobølgeovn. Røroshetta kjøkkenventilator tilknyttet ventilasjonsanlegg. Det er montert komfyrvakt og lekkasjevarsler. Vann- og avløpsrør av plast.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

**TG 1 Avtrekk**

Det er avtrekk via balansert anlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

**TG 1 Vannledninger**

Vannrør i plast av typen rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap. Fordelerskap med vannmåler og stoppekraner er lokalisert på bad/wc. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.



Vannfordelerskap

**TG 1 Avløpsrør**

Synlige avløpsrør i pvc/plast. Hovedstrekk er trolig i soil-/støpejern. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

# Tilstandsrapport

### TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg (sentralt anlegg). Friskluftstilførsel til oppholdsrom samt avtrekk/avsug fra kjøkken og bad/wc. Kun tilgang til ventiler og eventuelle interne anlegg i boenheten er tilstandsvurdert. Det anbefales periodisk ettersyn med utskiftning av eventuelle filter og rengjøring av leilighetens kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

### TG RI Varmesentral

Leiligheten er tilknyttet fjernvarmeanlegg. Felles varmeanlegg, sentralvarmeanlegg, bergvarme/jordvarme, fjernvarme o.l. er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt. Borettslagets ansvarsområde.

### TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming av leiligheten. Downlightsbelysning i entré/gang og på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon med monitor. Tv- og internett tilknytning.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

### TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme på bad/wc. Varmekilde ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at dette fungerer som forventet. Varmeanlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt.

### TG 1 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.*

230V TN-S systemspenning. Skjult og jordet elektrisk anlegg. Sikringsskapet er lokalisert i entré: 63 A hovedsikring, overspenningsvern og 13 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler er plassert i felles el-tavle/skap i fellesareal. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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.
   **2024 Nyinstallasjon i 2024 utført av Elektro Norden AS. Det foreligger samsvarserklæring.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

**Nyinstallasjon i 2024 utført av Elektro Norden AS. Det foreligger samsvarserklæring.**



Gladengveien 12A , 0661 OSLO
Gnr 129 - Bnr 34
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

# Tilstandsrapport

**Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.**

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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?
    **Ukjent**

**Generell kommentar**

Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.

### TG 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 forenklede 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.*

Boligen har røykvarsler/røykdetektor og sprinkleranlegg. Felles brannvarslingsanlegg. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. Iht. forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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

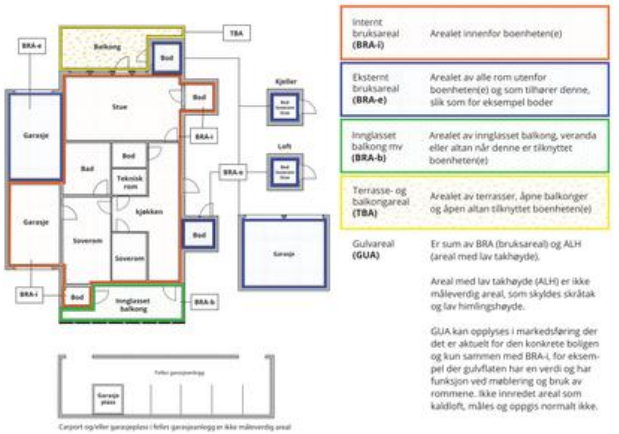
## Hva er måleverdig areal?

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?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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




| | |
|---|---|
| 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 boder |
| 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).<br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br>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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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.



Gladengveien 12A , 0661 OSLO
Gnr 129 - Bnr 34
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

# Arealer

## Andelsleilighet

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 3.Etasje | 51 | | | 51 | 7 |
| Kjeller | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | **51** | **5** | | | **7** |
| **SUM BRA** | **56** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 3.Etasje | Entré, Bad/wc, Soverom, Stue/kjøkken | | |
| Kjeller | | Kjellerbod | |

**Kommentar**

3.Etasje: Entré, bad/wc, soverom og stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til sydvestvendt balkong på ca. 7 m² (TBA). Takhøyden i stue/kjøkken ble målt til ca. 2,59 m.

Kjeller: 1 kjellerbod på ca. 5,1 m² (BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023. Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

## Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Bygget er nyoppført i 2024.

**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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Andelsleilighet** | 51 | 0 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 04.8.2025 | Kim Edvard Johansen | Takstingeniør |
| | Ho Yi Wong | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 129 | 34 | | 0 | 6341.8 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Gladengveien 12A

**Hjemmelshaver**
Humlehagen Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| 7/Humlehagen Borettslag | 927876728 | 7 | OBOS Eiendomsforvaltning AS | Ho Yi Wong |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Opprinnelig innskudd | Andel fellesformue | | Andel fellesgjeld | |
|---|---|---|---|---|---|
| 7 | 2 225 000 | 5 350 | *31.12.2024* | 2 224 956 | *31.07.2025* |



Gladengveien 12A , 0661 OSLO
Gnr 129 - Bnr 34
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Andelsleilighet i nyere boligblokk beliggende på Ensjø i Oslo kommune. Området har nærhet til barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon med T-bane og bussforbindelser. Kort avstand til et godt utvalg i forretninger, fasiliteter og servicetilbud. Gangavstand til dagligvareforretningene Kiwi og Rema 1000. Nærhet Jordal Amfi og Valle Hovin samt gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved bla. Kampen Park, Tøyenparken og Hovindammen. Kort avstand til lekeplass, fotballbane, skøytebane, idrettshall, svømmehall og treningssenter. Videre er det gangavstand til både Munchmuseet, Botanisk hage og Tøyenbadet. Ca. 5 min med bil til Grønland, 8 min til Oslo Sentrum, 8 min til Ekeberg og 30 min til Oslo lufthavn Gardermoen.

**Adkomstvei**

Offentlig adkomst.

**Tilknytning vann**

Vann fra offentlig nett.

**Tilknytning avløp**

Avløp tilknyttet offentlig nett.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område avsatt til boliger.

**Om tomten**

Felles eiet tomt for borettslaget på ca. 6.341,8 m² opparbeidet med gressplen, grøntområde og beplantning. Asfaltert adkomst og internvei.

**Tinglyste/andre forhold**

Felleskostnader: Utgjør kr. 12.481,- pr.mnd (inkl.bla. tv og bredbånd, a-konto fjernvarme, nedbetaling av andel fellesgjeld og renter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, samt øvrig drift i boligselskapet m.m).

Bod/fellesareal: Boligen disponerer 1 kjellerbod (nr. 9) på ca. 5,1 m².

Parkering: Gateparkering etter områdets bestemmelser.

**Bebyggelsen**

Bebyggelsen i området består hovedsakelig av boligblokker og forretningsbygg/næringslokaler.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Tryg Forsikring | 8723417 | | | |

**Kommentar**
Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Norges Eiendommer | 06.08.2025 | Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland | Innhentet | | Nei |
| Egne observasjoner | 04.08.2025 | Besiktigelse | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 04.08.2025 | Eier påviste boligen og ga opplysninger | Fremvist | | Nei |
| Megler | 06.08.2025 | Boliginformasjon fra megler | Innhentet | | Nei |
| Egenerklæring | 06.08.2025 | Egenerklæring er fremvist | Innhentet | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 07.08.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside



Gladengveien 12A , 0661 OSLO
Gnr 129 - Bnr 34
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

# 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 retninglinjer 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 dampsperren 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 brannmessige 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 funksjonsprøving 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: Byggverkets 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 fuktinnhold 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 omsluttede 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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 person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/WF4203

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Emil Espeland Jacobsen
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: e.jacobsen@nordvikbolig.no

Infoland: 8661867 . Vår ref.: 2346-1-007 Dato: 31.07.2025

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Humlehagen Borettslag |
| Organisasjonsnr: | 927876728 |
| Andelseier: | Wong, Ho Yi |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 007 |
| Adresse: | Gladengveien 12 A, 0661 OSLO |
| Andelsnummer: | 7 |
| Gnr. | 129 |
| Bnr. | 34 |
| Borettsinnskudd: | Kr. 2 225 000,00 ,– |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring – polisenummer: 8723417 .
- Sikringsordning: Ja
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte andelseiere har p.t. kjøpt eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass i borettslagets garasjekjeller. Denne retten er ikke tinglyst. Utbygger disponerer p-plasser som ikke er solgt. Andelseiers bruksrett til garasjeplassene kan omsettes/selges til andre andelseiere, hvis ikke den følger med overføring/salg av borettslagsandelen den er knyttet til. Det er ikke anledning til å disponere garasjeplass i borettslaget uten å samtidige være andelseier. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget. Skal parkeringsplassen leies ut til andre kreves det godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/p-plass. Leiekostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg.

GlobalConnect leverer fibernett. Alle har inkludert 1000/1000 mbits bredbånd i felleskostnadene. Tv-pakke er ikke inkludert i felleskostnadene, det må bestilles av den enkelte beboer.

Techem gjør avregning for fjernvarme og varmtvann. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no

Prosjekt fra Ferd Eiendom, se https://www.humlehagen.no/ Første innflytting fra februar 2024. Tilknyttet beboerkonseptet Heime.

Borettslaget vil tilby IN-ordning med nedbetaling to ganger pr. år. Første mulig tidspunkt er 30.7.2024, deretter årlig 31.12. og 30.06 hvert år.

Borettslaget har sikringsordningen GBF (garantert betaling av felleskostnader) hos OBOS Factoring AS.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
| Lånenr.: | 98208556347 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,00% |
| Restsaldo | 419 997 391,24 |
| Innfrielsesdato: | 30.07.2058 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |

Avdragsfrihet t.o.m. 30.05.2034.

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 12 481,19,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| A konto fjernvarme | 606,00 | |
| Lån nr: 9820855634; IN lån 1 - Akonto renter | 9 605,19 | |
| Lån nr: 9820855634; IN lån 1 - Akonto avdrag | 0,00 | |
| Felleskostnader | 2 020,00 | |
| TV/Bredbånd | 250,00 | |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

**Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 127,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 70 528,- |
| Annen formue: | 5 350,- |
| Gjeld: | 2 224 956,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
| Lånenummer: | 98208556347 |
| Restsaldo: | 2 224 956,00 |
| Kapitalkostnader: | 9 199,41 |

Avdragsfrihet t.o.m. 30.05.2034.

Avdragsfrihet opphører 30.05.34 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 2 224 956,00,-, pr. dags dato.

**For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:**

**Kapitalkostnader**:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld eller annet, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Atle Rinnan Gulpinar pr. e-post: atle.gulpinar@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**
**NB**! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.**

Kontaktinfo til beboerstyret v/Mohammad Almas Jabbar: humlehagen@styrerommet.no

*Utbygger har gitt OBOS OEF fullmakt til å godkjenne ny andelseier inntil lovlig valgt styre er valgt. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes pr. d.d. til OEF oef@obos.no*

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

**Elektronisk kommunikasjon:**
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

**Priser og gebyrer p.t.:**
Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskifterelaterte tjenester 2025

| Tjenester | Pris inkludert mva. |
|---|---|
| **Megleropplysninger i Ambita Infoland:** | |
| Meglerpakke 1 med energimerke | 4 758 kr |
| Meglerpakke 1 | 4 038 kr |
| Meglerpakke 2 | 2 750 kr |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr) | 1 063 kr |
| | |
| **Enkeltprodukter i Ambita Infoland:** | |
| Pantattest Boligaksjeselskap | 390 kr |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler | 525 kr |
| | |
| **Eierskifter:** | |
| Borettslag / Sameier | 6 570 kr |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr | 10 043 kr |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS | 4 928 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer | 8 212 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer | 6 570 kr |
| | |
| **Administrasjon:** | |
| Parkeringsplass, uten dokumenter | 850 kr |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling | 1 700kr |
| | |
| **Notering:** | |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap | 4 150 kr |
| | |
| **Andre tjenester:** | |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051) | 6 000 kr + 0,8R |

Sist oppdatert 4.12.24

**HUSORDENSREGLER FOR**

# HUMLEHAGEN BORETTSLAG

VEDTATT I STYREMØTE DEN 04.06.2024

*- Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for -*

### § 1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre, Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

### § 2 Ro

Bruken av bruksenheten, fellesarealene og uteareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 22.00 og 07.00 på hverdager. På fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved større private arrangementer skal naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc. tillates slikt arbeid i tidsrommet:

- Hverdager: klokken 07:00 – 20:00
- Lørdager: klokken 10:00 – 18:00
- Søndager og helligdager følger norsk lov om helligdager og helligdagsfred

Ved sjenerende arbeid over lengre tid, varsles naboer i god tid.

### § 3 Bruk av boligen og tilknyttede arealer

Beboere skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden, slik at
  - vann/avløpsrør ikke blir frostskadet
  - avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen
- Å straks melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkong / terrasse ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende
- Oppståtte skader av forsømmelse ift vedlikeholdsplikt kan medføre økonomisk ansvar
- Å melde skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt bygningen kan være skadet
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje
- Røyking er tillatt på private balkonger/terrasser så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere. Andelseier er ansvarlig for å sikre at røyk ikke siver inn i andre beboeres leiligheter eller fellesarealer.
- Å sette seg inn i FDV/beboermappe i locka.

### §4 Fellesarealer

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Dørene skal ikke holdes åpne med makt, bruk knapp på dørpumpe for å holde døren åpen. Det er den enkeltes ansvar i det tilfellet at ingen uvedkommende kommer inn.

Det er ikke tillatt med røyking i fellesarealene.

Det er ikke lov å bruke stikkontakter i fellesarealer for varig bruk.



Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseierne er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen.

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene. Fellesarealer skal holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Private gjenstander skal derfor ikke oppbevares i oppganger og korridorer. Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, inngangspartier, plen, lekeområder og andre fellesareal som ikke er tiltenkt for det formålet. Private gjenstander fjernes på eget ansvar.

Borettslaget har egne barnevognsrom for barnevogn og egne sykkelrom for sykler både ute og inne. Beboer er ansvarlig for barnevogn og sykler som bruker felles oppsatte områder. Årlig vil det gjennomføres opprydddding av ubrukte sykler og barnevogn. Det vil meldes ifra om i god tid på Vibbo. Beboere er derfor ansvarlig for å følge med på informasjon som blir gitt, slik at styret kan identifisere ubrukte sykler og barnevogn og fjerne dem.

Sykkeloppbevaringsrom:
Transportsykkelpasser med tilhørende låsestolpe og skap er reservert eiere av egne plasser, eller de med bruksrett. Hensatte sykler fjernes uten varsel.

Borettslaget disponerer transportsykkelplasser inkl ladeskap, som beboere kan leie for en månedlig sum.

I sykkelrommet skal det ikke oppbevares motorkjøretøy. Sykler skal settes på sykkelstativ og ikke utenfor anviste plasser. Sykkelvogn og barnevogn skal ikke plasseres i veibanen utenfor anviste plasser.

Beboere med spesifikt behov for egen plass til elektrisk mobilitetsscooter/rullestol, kan kostnadsfritt søke styret om egen plass med lademuligheter.

Bodarealer:
Av hensyn til brannsikkerhet skal ikke bodene dekkes til, bodene skal heller ikke stables for høyt (0,5m fra tak og sprinkelhode), dette er for å sikre at sprinkelrekkevidden ikke reduseres. Bodene er ikke dimensjonert for å bære vekt, det skal derfor ikke festes/henges noe på bodens gitter. Det er heller ikke tillatt å borre eller skru i vegger i bodareal.

Andre fellesarealer:
Husordensregler for drivhus, selskapslokale, verksted og felles takterrasser, følger av eget vedlegg.

### § 5 Parkering

Parkering skal kun skje på anviste plasser i garasjeanlegget. Det er kun andelseiere med bruksrett til parkeringsplass, som kan disponere anviste plasser. Det er ikke lov å parkere utenfor definerte plasser eller i veibanen. Overtredelse medfører bortauting på eiers regning. Det er kun tillatt med én bil per oppmerket område. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som er vedtatt, ved misbruk kan bruksretten omdisponeres.

Borettslaget disponerer 2 stk plass til motorsykkel, som kan leies på månedlig basis.

Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

### § 6 Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte eier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is, snø og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte eier måtte dekke utbedringskostnadene.

### § 7 Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal, private uteareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i lilla, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor borettslagets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

Mat skal ikke hensettes på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke måker, rotter, mus og andre skadedyr til boligene.

**§ 8 Arbeider som krever autorisert personell**

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

**§ 9 Fasadeendringer**

Arbeider som kan medføre endring av fasade som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

**§ 10 Brannforebyggende sikkerhet**

Beboere skal sørge for å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.

Hver enkelt andelseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/ brannslange og en eller flere røykvarslere i boenheten. Det anbefales at andelseier installerer røykvarsler på alle soverom. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen

Utgifter knyttet til utrykning ved falske brannalarmer, som skyldes uaktsomhet eller feilaktig bruk av brannvarslingsutstyr, vil bli belastet andelseier.

**§ 11 Bruk av grill**

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Borettslaget disponerer en grill på bakkeplan (utenfor drivhuset). Her kan beboere grille med grillkull eller engangsgrill. Bruk av kull og engangsgrill skal under ingen omstendigheter brukes på andre områder i fellesarealene.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

**§ 12 Dyrehold**

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

**§13 Brudd på husordensreglene**

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.



**Vedlegg til husordensregler:** Regler vedrørende bruk av felleslokaler i Humlehagen.
*Verkstedet, Selskapslokalet, Takterrasse og Drivhus.*

**§ 1. Område**

Humlehagen Borettslag disponerer:

- 1 selskapslokale
- 1 verksted
- 3 takterrasser
- 1 drivhus

**§ 2. Hensikt**

Dette vedlegget med regler, skal sikre at bruk av fellesarealer som er nevnt i § 1. Område skal være hyggelig og sikkert for alle beboere. De generelle husordensreglene gjelder overordnet for alle områder og fremgår i eget dokument.

Med unntak av drivhuset og verkstedet, vil alle lokaler være tilgjengelig for privat leie av beboere. Ha respekt for private reservasjoner som er gjort, ved usikkerhet om et fellesareal er reservert; sjekk Heime-appen.

Borettslaget har en avtale med Kirkens bymisjon hvor selskapslokalet og verkstedet kan brukes av dem 8 timer per lokale én gang i uken. Lokalene vil i gitte tidsrom derfor være låst for bruk av beboere.

**§ 3. Regler for bruk av drivhus**

Drivhuset er hjertet i Humlehagen, er plassert i innergården, og er åpent for alle beboere. Tilgang til drivhuset skjer gjennom Unloc appen, og det er ikke nødvendig med booking. Drivhuset har bord og stoler for opphold av beboere, samt plantekasser. Urter og øvrig beplantning skal være til glede for alle beboere.

Ved bruk av drivhuset er det følgende regler som gjelder:

- Drivhuset skal under ingen omstendigheter brukes mellom tidsrommet 24:00 – 07:00
- Vis hensyn til andre brukere av drivhuset
  - Ikke ta mer plass enn nødvendig
  - Rydd etter deg
  - Fjern alt avfall og personlige eiendeler etter bruk
  - Sørg for at verktøy og utstyr er rengjort og satt tilbake på sin plass
- Gjør skadedyrkontroll; si ifra til styret via Vibbo dersom du oppdager skadedyr som ødelegger plantene
- Følg rutiner for vanning. Ikke over- eller undervann plantene
- Sørg for at drivhuset er låst når det ikke er i bruk, spesielt på kveldene og i helgene

**§ 4. Regler for bruk av verksted**

Verkstedet ligger i 1.etg i bygg 14, med inngang fra Gladengveien. Tilgang til verkstedet skjer gjennom Unloc appen, og det er ikke nødvendig med booking.

I verkstedet er det tilgang til enkle verktøy og symaskin. Det er et HC-toalett, arbeidsbenk, stoler og bord. Her kan enhver beboer bruke utstyr og verktøy, arbeide sammen med en nabo eller venn og dele kunnskap og erfaringer.

Ved bruk av verkstedet er det følgende regler som gjelder:

- Verkstedet skal kun brukes i tidsrommet mellom 07:00-24:00
- Utenfor nevnte tidsrom går alarmen på. Utrykning pga utløst alarm, belastes ansvarlig beboer
- Det er strengt forbudt å ta med seg verktøy og utstyr ut av verkstedet, dette regnes som tyveri og vil bli anmeldt
- Det er 18. års grense for bruk av verktøy og symaskin. Personer under 18 år må ha følge av en voksen
- Beboer er selv ansvarlig for HMS (helse, miljø og sikkerhet) ved bruk av verkstedet:
  - Bruk alltid verneutstyr når det er nødvendig
  - Inspiser alltid verktøy og maskiner for skader eller feil før bruk (meld ifra til styret dersom feil avdekkes)
  - Ikke gå fra utstyr uten at de er sikret av hensyn til andre brukere
  - Meld ifra til styret dersom ulykker eller nesten-ulykker inntrer, slik at styret kan vurdere eventuelle ytterligere HMS tiltak
- Det er ikke lov å oppbevare egne gjenstander i verkstedet så sant du ikke selv oppholder deg der
  - Har du derimot behov for å oppbevare prosjekter, kan de oppbevares i maks 2 dager, på eget ansvar.
    - Sett på en lapp med navn, andelsnummer, telefonnummer og dato
    - Plasser gjenstanden kun på angitt plass
    - Gjenstand uten eller med mangelfull lapp, fjernes på egen regning
- Del på utstyr og verktøy, ikke bruk utstyr i lengre tid enn nødvendig

- Rengjør utstyr etter bruk, sørg for at de er i god stand for neste bruker
- Rydd etter deg; sørg for at arbeidsområdet ditt er rent og ryddig før du forlater verkstedet
  - Ta med deg all avfall, og sikre at de deponeres riktig
  - Resirkuler der det er mulig
- Dersom noe blir ødelagt er beboer pålagt å straks gi beskjed til styret på Vibbo
- Vær kjent med brannvernsrutiner og hvor brannslukningsutstyr er plassert. Ikke blokker eller fjern brannslukningsutstyr eller røykvarslere
- Dør til verkstedet må ikke holdes oppe med makt
- Døren skal alltid være fri for hindring av hensyn til brannsikkerhet
- Brudd på regler kan medføre utestengelse
- Det foreligger en avtale med Kirkens Bymisjon om at de skal kunne brukes verkstedet 8 timer i uken. I enkelte tidsrom vil derfor ikke beboere kunne benytte seg av verkstedet
- Max.kapasitet: 25 personer

**§ 5. Regler for bruk av takterrasse**

Det er totalt 3 felles takterrasser i borettslaget. Takterrassene ligger i oppgang 14A, 12C og 12B. Takterrassene er møblert med bord, stoler, benker og solsenger. I tillegg er det utslagsvask på takterasse 14A. Det er ingen toaletter på takterrassene.

Takterrassene skal kunne brukes av alle beboere, så sant det ikke foreligger en privat reservasjon. Reservasjoner kan gjøres av enhver beboer (over 18 år) og skal gjøres i Vibbo appen. Ved offentlige helligdager vil det ikke være mulig å reservere takterrassene for privat arrangement, da takterrassene på disse dagene skal være til glede for alle beboere.

Generelle regler for alle som bruker takterassene:

- Regler for brannsikkerhet, bruk av grill, støy, uro, forsøpling etc. følger av de generelle husordensreglene
- Takterrassene skal ikke benyttes mellom 24:00-06:00 (nyttårsaften er unntak)
- Dersom noe blir ødelagt er beboer pålagt å straks gi beskjed til styret på Vibbo
- Dører til takterrassene må ikke holdes oppe med makt
- Dørene skal alltid være fri for hindring av hensyn til brannsikkerhet

Regler ved private reservasjoner:

- Kansellering av reservasjoner må skje senest 24 timer før reservasjonstidspunkt for å unngå gebyr
- Beboer som står ansvarlig for reservasjon, må sikre at alle gjester overholder de generelle husordensreglene
- Ved hærverk er beboer som står ansvarlig for reservasjon økonomisk ansvarlig
- Beboer som står ansvarlig for reservasjon, må sikre at det ryddes etter et privat arrangement. Ved avvik faktureres beboer for opprydding
- Beboer er pålagt å gjennomføre inn- og utsjekking i Vibbo appen
- Gjentagende brudd på regler kan medføre utestengelse fra å gjøre private reservasjoner

**§ 6. Regler for bruk av selskapslokale**

Selskapslokalet ligger i bygg 12 med inngang fra Gladengveien / Stålverkskroken.

Selskapslokalet består av 2 rom (selskapsrom med kjøkken og tv-stue), 2 toaletter og et bøttekott.

- Kjøkkenet inneholder kjøleskap, fryser, komfyr / ovn, oppvaskmaskin, kaffetrakter, samt utstyrt med bestikk og service
- Selskapsrommet inneholder 2 langbord, stoler, diverse spill og bøker
- Tv-stuen inneholder sofa, tv, PlayStation og et lite bord med stoler

Reservasjon og bruk av selskapslokalet:

- Enhver beboer (over 18 år) kan reservere selskapslokalet for privat arrangement. Slik booking gjøres i Vibbo-appen
- Én gang i året, vil det være mulig å søke om reservasjon av selskapslokale på offentlige helligdager (f.eks 17.mai, julaften, nyttårsaften etc.). Dersom det er flere som ønsker å leie samme dag, vil det være loddtrekning. Beboer som har fått leie under offentlige høytider, får en karenstid på 3 år fra å leie samme høytidsdag, dette for å sikre at alle beboere får tilgang til å leie.
- Det foreligger en avtale med Kirkens bymisjon om at de vil kunne bruke selskapslokalet 8 timer i uken. I enkelte tidsrom vil derfor ikke beboere kunne reservere selskapslokalet
- Styret fastsetter fellesarrangement på vegne av beboere, hvor det er kostnadsfritt og åpent for alle beboere å bruke selskapslokalet (hjemmekontor, spillkvelder, leksehjelp etc.). Arrangementer for felleskapet av alle beboere i Humlehagen, er kostnadsfritt å leie. Ildsjeler oppfordres til å søke styret i Vibbo for å arrangere slike tilstelninger

Generelle regler for alle som bruker selskapslokalet:

- Max. Kapasitet: 40 personer
- Regler for brannsikkerhet, støy, uro, forsøpling etc. følger av de generelle husordensreglene
- Selskapslokalet skal ikke benyttes mellom 24:00-07:00
- Alarm kobles på automatisk i nevnte tidsrom. Utrykning pga utløst alarm, belastes ansvarlig beboer
- Følg bruksanvisning for teknisk utstyr, og informer styret via Vibbo dersom noe ikke fungerer som det skal
- Dersom noe blir ødelagt er beboer pålagt å straks gi beskjed til styret på Vibbo
- Rydd etter deg
- Døren til selskapslokalet må ikke holdes oppe med makt
- Døren skal alltid være fri for hindring av hensyn til brannsikkerhet
- Vær kjent med brannvernsrutiner og hvor brannslukningsutstyr er plassert, Ikke blokker eller fjern brannslukningsutstyr eller røykvarslere
- Ingen permanente endringer eller dekorasjoner kan gjøres uten styrets godkjenning
- Bruk av kjøkken og kjøkkenutstyr skal gjøres i henhold til gjeldende retningslinjer for hygiene og sikkerhet

Regler ved private reservasjoner:

- Leietaker må sikre at alle gjester overholder de generelle husordensreglene
- Leietaker skal bruke lokalet kun til det formål som er avtalt
- Leietaker skal overholde alle gjeldende lover og forskrifter, inkludert støyreguleringer og alkoholservering
- Leien inkluderer generell renhold, men leietaker er ansvarlig for at selskapslokalet ryddes etter bruk:
  - All søppel skal fjernes
  - Tøm kjøle- og fryseskap
  - Møbler settes tilbake på plass
  - Oppvaskmaskin skal fylles og settes på (det er ikke behov for å vente for å tømme maskinen, dette ordner vaskepersonalet)
  - Fei over gulvet ved behov
  - Ved avvik faktureres leietaker for ekstra renhold utover det som er inkludert
- Leietaker er ansvarlig for alle skader på lokalet og interiør som oppstår under leieperioden, med mindre de kan dokumenteres å være forårsaket av normal slitasje
- Midlertidige dekorasjon i forbindelse med privat arrangement, skal ikke etterlate skader på selskapslokalet
- Utrykning pga falsk brannalarm, belastes ansvarlig beboer
- Leietaker er pålagt å gjennomføre inn- og utsjekking i Vibbo appen (beregn god tid til å utføre utsjekking før alarmen går på).
- Avbestilling må skje senest 72 timer før leieperiodens start, ved avbestilling etter dette belastes 1500 kr
- Gjentagende brudd på regler kan medføre utestengelse fra å gjøre private reservasjoner

**Vedtekter**
**for**
**Humlehagen Borettslag**
**Org. nr. 927 876 728**

**Vedtatt på stiftelsesmøte den 25.08.2021**
*Endret: Eks.ord.genf 31.01.2024*

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

### 1-3 Borettslagets eiendom

Borettslagets eiendom utgjør gnr.129 bnr. 34 i Oslo kommune
Borettslaget består av 9 rekkehus og 133 leiligheter.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

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

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

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

(4) Utbygger kan eie andeler i borettslaget, jf. borettslagsloven § 2-12.

(5) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4-3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

BESKYTTET

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

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

### 2-2 Kommunikasjon

(1) Styret avgjør hvordan innkalling til generalforsamling, meldinger og liknende til andelseierne skal gis. Andelseierne kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte blir tatt i bruk. Meldinga skal gis på en trygg og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og liknende til borettslaget, kan han eller ho gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadresse eller på den måten laget har fastsett for dette formålet.

(3) Krav i borettslagsloven eller disse vedtekter om at meldinger og liknende skal være skriftlige eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

BESKYTTET

## 4. Borett og overlating av bruk

### 4-1 Boretten

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

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

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

(4) Enkelte andelseiere disponerer hvert sitt avgrensede utomhusareal i tilknytning til den enkelte bolig som avmerket på utomhusplanen, inntatt som Vedlegg 1 til vedtektene. Andelseiere skal for egen regning vedlikeholde dette utearealet. Andelseierne kan ikke sette opp gjerde eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Plattinger utenfor husene skal etableres i den størrelse, utførelse og materialvalg som følger av utomhusplanen og opprinnelig levering for tilsvarende plattinger. Andre materialvalg og løsninger for etablering av uteplassene, herunder pergola el. lignende kan ikke velges uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

I utomhusplanen er det lagt føringer for valg av beplantning m.v. for å gi prosjektet et helhetlig uttrykk. Eventuell supplering av beplantning eller endringer i strid med utomhusplanen er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(6) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegget utenfor boligen. Enkelte andelseiere har ervervet flere boder og har enerett til bruk av disse. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 2). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(7) Borettslagets fellesarealer i første etasje omfatter 2 lokaler som skal være til felles bruk for andelseierne slik det fremkommer av Vedlegg 3. Lokalene må benyttes i henhold til gjeldende reguleringsformål og/eller offentligrettslige tillatelser.

Borettslaget er ansvarlig for drift og vedlikehold av felleslokalene.

Styret eller generalforsamlingen kan fastsette nærmere bestemmelser og retningslinjer om disponering, bruk og utleie av felleslokalene.

BESKYTTET

I de to første driftsårene av borettslaget er det avtalt at Kirkens bymisjon, Petersborghuset, skal ha enerett til bruk av lokalene i inntil 12 timer i uken, fordelt på 6 timer per lokale, innenfor tidsrommet 08.00-18 på hverdager og til kl 16.00 på fredager. Andelseierne i borettslaget vil kunne benytte tilbudet i Petersborghuset vederlagsfritt i to år. Etter to år kan borettslaget fornye denne avtale på markedsmessige vilkår.

Borettslaget har avtale med beboerkonseptet Heime om bruk av og aktiviteter i lokalene, jfr Vedlegg 4

### 4-2 Bruksrett til p-plass

(1) Enkelte andelseiere har enerett til bruk av garasjeplass i borettslagets garasjeanlegg. Andelseiere som har enerett til bruk av garasjeplass har erververt slik rett fra utbygger eller gjennom etterfølgende omsetning av slike bruksrett til garasjeplass.

Garasjeplassene inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 5). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Disse garasjeplassene kan kun omsettes/selges til andre andelseiere i borettslaget, hvis ikke den den følger med overføring/salg av borettslagsandelen den er knyttet til. Det er ikke anledning til å disponere garasjeplass i borettslaget uten å samtidig være andelseier, med de unntak som fremgår av dette punkt 4-2 (1) [og (2)]. Overdrager og erverver av garasjeplass skal melde overdragelsen til styret/forretningsfører. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget Parkeringsplassen kan leies ut til andre etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

Det kan ikke fattes vedtak av styret eller generalforsamlingen som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte andelseiere som er gitt bruksrett til p-plass samtykker til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

(2) Utbygger har eksklusiv bruksrett til og disponerer over usolgte p-plasser iht. tinglyst erklæring av XX.XX.XXXX. Utbygger disponerer fritt over disse plassene, og uten hensyn til punkt 4-2 (1), har utbygger adgang til å leie ut eller overføre bruksretten til andre enn andelseiere.

(3) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for HC-plass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret

BESKYTTET

i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

Eventuell kostnad til flytting av privat ladestasjon på HC-plass, i forbindelse med bytte av parkeringsplass, dekkes av andelseier som gjør krav på HC-plass.

**4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med samtykke fra styret rett til å anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til parkeringsplassen. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

**4-4 Bruksrett til fast oppbevaringsplass for familiesykkel/lastesykkel**

Enkelte andelseiere har ervervet bruksrett til fast oppbevaringsplass for familiesykkel /lastesykkel fra utbygger. Bruksrett til plass for familiesykkel inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 6). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Disse familiesykkelplassene kan kun omsettes/selges til andre andelseiere i borettslaget, hvis ikke den den følger med overføring/salg av borettslagsandelen den er knyttet til. Det er ikke anledning til å disponere familiesykkelplass i borettslaget uten å samtidige være andelseier. Overdrager og erverver av plass skal melde overdragelsen til styret/forretningsfører. Plassene kan leies ut internt i borettslaget.

Familesykkelplasser som ikke er solgt disponeres av borettslaget, og styret fastsette nærmere retningslinjer for bruk og utleie.

Det kan ikke fattes vedtak av styret eller generalforsamlingen som berører fordelingen av plasser, eller endring av antall plasser andelseier disponerer uten at de berørte andelseiere som er gitt bruksrett til plass samtykker til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

BESKYTTET

**4-5 Overlating av bruk**

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

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

BESKYTTET

**4-6 Bygningsmessige arbeider**

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Andelseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører borettslagets fellesarealer, fellesanlegg og private utomhusarealer uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

**5. Vedlikehold**

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

Andelseiere skal for egen regning vedlikeholde uterareal og hekk der hvor det er etablert enerett til buk, jfr vedtektenes pkt 4-1 (4), og Vedlegg 1.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer, verandadører, balkongdører og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

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

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

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

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

**5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

Borettslaget må dekke sine forholdsmessige andel av kostnader knyttet til drift og vedlikehold av gangbro i henhold til tinglyst erklæring, se vedlegg 6

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

**5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

BESKYTTET

BESKYTTET

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget, med de unntak som er beskrevet i disse vedtekter. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19. Fordelingsnøkkelen er basert på boligens areal slik det er angitt i borettslagets bygge- og finansieringsplan.

Kostnader forbundet med kollektiv avtale om bredbånd og evt. TV-pakke fordeles med likt beløp pr. bolig.

Kostnader forbundet med beboerkonseptet *HEIME* fordeles med lik andel pr.bolig. *Kostnad til HEIME dekkes av utbygger de to første år.*

Kostnader forbundet med garasjeplass fordeles på bruksrettshavere til p-plass med likt beløp pr p-plass som disponeres. Dette omfatter ikke kostnader til ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider som betales av den enkelte andelseier i samsvar med punkt 4-3 ovenfor.

Kostnader forbundet med familiesykkelplass/lastesykkel fordeles på bruksrettshavere med likt beløp pr plass som disponeres.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver bolig. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

Eiendomsskatt vil faktureres borettslaget samlet som hjemmelshaver til Eiendommen. Den enkelte andelseier er imidlertid ansvarlig for å dekke den andel av eiendomsskatten som knytter seg til dennes andel. Borettslaget vil viderefakturere eiendomsskatten til den enkelte andelseier. Eventuell eiendomsskatt på næringslokalene i fellesarealene vil dekkes som felleskostnader etter borettslagets fordelingsnøkkel.

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

BESKYTTET

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-5 (6).

### 6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

### 6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

## 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

### 7-1 Mislighold

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

### 7-2 Pålegg om salg

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

### 7-3 Fravikelse

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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

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

BESKYTTET

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

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

**8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

**8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

**8-4 Representasjon og fullmakt**

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

BESKYTTET

**9. Generalforsamlingen**

**9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling. Gjennomføring**

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

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

3) Styret avgjør hvordan generalforsamling skal gjennomføres. Generalforsamling skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ein tiendedel av stemmene krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst gå fra andelseierne har blitt informerte, om hvilke saker generalforsamlinga skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om di skal fremme krav om fysisk møte. Dersom generalforsamlinga ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for ei forsvarlig gjennomføring og at det foreligger system som sikrer at krava til generalforsamling i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltakelse og avsteming kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukast en trygg metode for å bekrefte identiteten til deltakerene.

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

BESKYTTET

**9-5 Møterett**

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

**9-6 Møteledelse og protokoll**

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

**9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

**9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

**10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

**10-1 Inhabilitet**

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

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

**10-2 Taushetsplikt**

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

BESKYTTET

**10-3 Mindretallsvern**

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

**11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene.**

**11-1 Vedtektsendringer**

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

**11-2 Forholdet til borettslovene**

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

BESKYTTET

| Leil.nr. | Andels-nr. | H-nr. | P-plass | P plas nr | Sykkel | Sykkel plass nr | Ekstra S-bod | Bod nr | Kjøpt ekstra bod |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 12A101 | 1 | H0102 | 0 | | | | 0 | 1 | |
| 12A102 | 2 | H0101 | 0 | | | | 0 | 2 | |
| 12A201 | 3 | H0201 | 1 | 22 | | | 0 | 20 | 21 |
| 12A202 | 4 | H0202 | 0 | | | | 0 | 4 | |
| 12A203 | 5 | H0203 | 0 | | | | 0 | 5 | |
| 12A301 | 6 | H0301 | 0 | | | | 0 | 6 | |
| 12A302 | 7 | H0302 | 0 | | | | 0 | 9 | |
| 12A303 | 8 | H0303 | 0 | | | | 0 | 10 | |
| 12A401 | 9 | H0401 | 0 | | | | 0 | 11 | |
| 12A402 | 10 | H0402 | 0 | | | | 0 | 16 | 19 |
| 12A403 | 11 | H0403 | 1 | 42 | | | 0 | 17 | |
| 12A501 | 12 | H0501 | 1 | 21 | | | 0 | 18 | |
| 12A502 | 13 | H0502 | 0 | | | | 0 | 26 | |
| 12A503 | 14 | H0503 | 0 | | | | 0 | 7 | |
| 12A601 | 15 | H0601 | 1 | 23 | 1 | 1 | 1 | 15 | 113 |
| 12A602 | 16 | H0602 | 1 | 19 | | | 0 | 12 | 3 |
| 12B101 | 17 | H0101 | 0 | | | | 0 | 27 | |
| 12B102 | 18 | H0102 | 0 | | | | 0 | 28 | |
| 12B103 | 19 | H0103 | 0 | | | | 0 | 31 | |
| 12B104 | 20 | H0104 | 1 | 26 | | | 0 | 29 | |
| 12B201 | 21 | H0201 | 1 | 6 | | | 0 | 30 | |
| 12B202 | 22 | H0202 | 0 | | | | 0 | 32 | |
| 12B203 | 23 | H0203 | 0 | | | | 0 | 33 | |
| 12B204 | 24 | H0204 | 0 | | | | 0 | 53 | |
| 12B205 | 25 | H0205 | 1 | 27 | 1 | 2 | 0 | 36 | 35 |
| 12B301 | 26 | H0301 | 1 | 41 | | | 0 | 37 | 13 |
| 12B302 | 27 | H0302 | 0 | | | | 0 | 39 | |
| 12B303 | 28 | H0303 | 0 | | | | 0 | 40 | |
| 12B304 | 29 | H0304 | 0 | | | | 0 | 41 | 38 |
| 12B305 | 30 | H0305 | 0 | | | | 0 | 23 | 24 |
| 12B401 | 31 | H0401 | 0 | | | | 0 | 43 | 44 |
| 12B402 | 32 | H0402 | 0 | | | | 0 | 42 | |
| 12B403 | 33 | H0403 | 0 | | | | 0 | 46 | 45 |
| 12B404 | 34 | H0404 | 0 | | | | 0 | 25 | |
| 12B405 | 35 | H0405 | 1 | 28 | | | 0 | 55 | |
| 12B501 | 36 | H0501 | 1 | 29 | | | 0 | 48 | 47 |
| 12B502 | 37 | H0502 | 0 | | | | 0 | 54 | |
| 12B503 | 38 | H0503 | 1 | 30 | | | 0 | 52 | |
| 12B504 | 39 | H0504 | 0 | | | | 0 | 57 | |
| 12B505 | 40 | H0505 | 1 | 31 | | | 0 | 49 | |
| 12B601 | 41 | H0601 | 1 | 32 | | | 0 | 50 | |
| 12B602 | 42 | H0602 | 1 | 24 | | | 0 | 51 | 93 |
| 12C101 | 43 | H0101 | 1 | 38 | | | 0 | 59 | |
| 12C102 | 44 | H0102 | 0 | | | | 0 | 58 | 56 |
| 12C103 | 45 | H0103 | 0 | | | | 0 | 62 | |
| 12C104 | 46 | H0104 | 0 | | | | 0 | 63 | |
| 12C105 | 47 | H0105 | 1 | 39 HC | | | 0 | 60 | |
| 12C201 | 48 | H0201 | 1 | 57 | | | 0 | 61 | 8 |
| 12C202 | 49 | H0202 | 0 | | | | 0 | 65 | |
| 12C203 | 50 | H0203 | 0 | | | | 0 | 67 | 14 |
| 12C204 | 51 | H0204 | 0 | | | | 0 | 68 | |
| 12C205 | 52 | H0205 | 1 | 37 | | | 0 | 66 | |
| 12C301 | 53 | H0301 | 0 | | | | 0 | 73 | 114 |
| 12C302 | 54 | H0302 | 0 | | | | 0 | 69 | |
| 12C303 | 55 | H0303 | 0 | | | | 0 | 70 | |
| 12C304 | 56 | H0304 | 0 | | | | 0 | 71 | |
| 12C305 | 57 | H0305 | 0 | | | | 0 | 74 | |
| 12C401 | 58 | H0401 | 0 | | | | 0 | 75 | 115 |
| 12C402 | 59 | H0402 | 0 | | | | 0 | 86 | |
| 12C403 | 60 | H0403 | 0 | | | | 0 | 85 | |
| 12C404 | 61 | H0404 | 0 | | | | 0 | 84 | |
| 12C405 | 62 | H0405 | 1 | 17 | | | 0 | 76 | 22 |
| 12C501 | 63 | H0501 | 1 | 36 | | | 1 | 79 | 80 |
| 12C502 | 64 | H0502 | 0 | | | | 0 | 78 | |
| 12C503 | 65 | H0503 | 0 | | | | 0 | 82 | 34 |
| 12C504 | 66 | H0504 | 0 | | | | 0 | 81 | |
| 12C505 | 67 | H0505 | 1 | 35 | | | 0 | 77 | |
| 12C601 | 68 | H0601 | 1 | 34 | | | 0 | 72 | |
| 12C602 | 69 | H0602 | 1 | 33 | | | 0 | 83 | |
| 12D101 | 70 | H0101 | 0 | | | | 0 | 109 | |
| 12D102 | 71 | H0102 | 1 | 53 HC | | | 0 | 95 | |
| 12D103 | 72 | H0103 | 1 | 18 | | | 0 | 96 | |
| 12D201 | 73 | H0201 | 1 | 58 | | | 0 | 97 | |
| 12D202 | 74 | H0202 | 0 | | | | 0 | 108 | |
| 12D203 | 75 | H0203 | 0 | | | | 0 | 107 | |
| 12D204 | 76 | H0204 | 1 | 11 | | | 0 | 98 | |
| 12D205 | 77 | H0205 | 1 | 25 | | | 0 | 101 | 112 |
| 12D301 | 78 | H0301 | 0 | | | | 1 | 105 | 106 |
| 12D302 | 79 | H0302 | 0 | | | | 0 | 94 | 123 |
| 12D303 | 80 | H0303 | 0 | | | | 0 | 87 | |
| 12D304 | 81 | H0304 | 1 | 10 | | | 0 | 100 | 116 |
| 12D305 | 82 | H0305 | 1 | 9 | | | 0 | 102 | 90 |
| 12D401 | 83 | H0401 | 1 | 8 | | | 0 | 103 | |
| 12D402 | 84 | H0402 | 0 | | | | 0 | 92 | |
| 12D403 | 85 | H0403 | 0 | | | | 0 | 91 | |
| 12D404 | 86 | H0404 | 1 | 7 | | | 0 | 104 | |
| 12D405 | 87 | H0405 | 1 | 5 | | | 1 | 110 | 111 |
| 12D501 | 88 | H0501 | 0 | | | | 0 | 99 | |
| 12D502 | 89 | H0502 | 0 | | | | 0 | 89 | |
| 12D503 | 90 | H0503 | 1 | 4 | 1 | 3 | 2 | 121+122 | 120 |
| 12D504 | 91 | H0504 | 2 | 2+3 | | | 0 | 88 | 117 |
| 12D601 | 92 | H0601 | 1 | 1 | | | 0 | 118 | 119 |
| 14A101 | 93 | H0101 | 0 | | | | 0 | 146 | |
| 14A102 | 94 | H0102 | 1 | 60 | | | 0 | 147 | |
| 14A201 | 95 | H0201 | 0 | | | | 0 | 157 | |
| 14A202 | 96 | H0202 | 1 | 61 | | | 0 | 154 | |
| 14A203 | 97 | H0203 | 0 | | | | 0 | 166 | |
| 14A301 | 98 | H0302 | 0 | | | | 0 | 151 | |
| 14A302 | 99 | H0303 | 0 | | | | 0 | 152 | |
| 14A303 | 100 | H0304 | 0 | | | | 0 | 158 | |
| 14A304 | 101 | H0301 | 1 | 62 | | | 0 | 153 | |
| 14A401 | 102 | H0402 | 0 | | 1 | 4 | 0 | 150 | 149 |
| 14A402 | 103 | H0403 | 0 | | | | 0 | 163 | |
| 14A403 | 104 | H0404 | 0 | | | | 0 | 164 | |
| 14A404 | 105 | H0401 | 0 | | | | 0 | 170 | 165 |
| 14A501 | 106 | H0502 | 0 | | | | 0 | 159 | |
| 14A502 | 107 | H0503 | 1 | 63 | | | 0 | 160 | |
| 14A503 | 108 | H0504 | 0 | | | | 0 | 167 | |
| 14A504 | 109 | H0501 | 1 | 64 | | | 0 | 162 | |
| 14A601 | 110 | H0602 | 1 | 65 | | | 0 | 148 | |
| 14A602 | 111 | H0601 | 0 | | | | 0 | 156 | 155 |
| 14B101 | 112 | H0103 | 0 | | | | 0 | 173 | |
| 14B102 | 113 | H0104 | 0 | | | | 0 | 180 | |
| 14B103 | 114 | H0101 | 0 | | | | 0 | 183 | |
| 14B104 | 115 | H0102 | 0 | | | | 0 | 177 | |
| 14B201 | 116 | H0203 | 1 | 48 | | | 0 | 175 | |
| 14B202 | 117 | H0204 | 0 | | | | 0 | 186 | |
| 14B203 | 118 | H0201 | 1 | 45 | | | 0 | 179 | |
| 14B204 | 119 | H0202 | 1 | 46 | | | 0 | 185 | |
| 14B301 | 120 | H0303 | 1 | 47 | | | 0 | 184 | |
| 14B302 | 121 | H0304 | 0 | | | | 0 | 187 | |
| 14B303 | 122 | H0301 | 0 | | | | 0 | 176 | |
| 14B304 | 123 | H0302 | 1 | 40 | | | 0 | 182 | |
| 14B401 | 124 | H0403 | 0 | | | | 0 | 181 | |
| 14B402 | 125 | H0404 | 0 | | | | 0 | 188 | |
| 14B403 | 126 | H0401 | 1 | 44 | 1 | 6 | 0 | 191 | |
| 14B404 | 127 | H0402 | 1 | 49 | | | 0 | 193 | |
| 14B501 | 128 | H0503 | 1 | 50 | | | 0 | 192 | |
| 14B502 | 129 | H0504 | 0 | | | | 0 | 189 | 64 |
| 14B503 | 130 | H0501 | 0 | | | | 0 | 190 | |
| 14B504 | 131 | H0502 | 1 | 51 | | | 0 | 194 | 195 |
| 14B601 | 132 | H0602 | 0 | | | | 0 | 174 | 172 |
| 14B602 | 133 | H0601 | 1 | 52 | 1 | 5 | 0 | 178 | |
| 12E | 134 | H0101 | 1 | 13 | | | 1 | 134 | |
| 12F | 135 | H0101 | 1 | 14 | | | 0 | 133 | 128 |
| 12G | 136 | H0101 | 1 | 15 | | | 0 | 124 | 125 |
| 12H | 137 | H0101 | 1 | 16 | | | 0 | 129 | |
| 12J | 138 | H0101 | 1 | 20 | | | 1 | 130+131 | 132 |
| 12K | 139 | H0101 | 1 | 54 | | | 0 | 135 | 136 |
| 12L | 140 | H0101 | 1 | 55 | | | 1 | 127+126 | 141 |
| 12M | 141 | H0101 | 1 | 56 | | | 1 | 139+140 | |
| 12N | 142 | H0101 | 1 | 12 | | | 1 | 137 | 142 |




1 Plan 04_Typisk etg_Bygg 12_14 og Rekkehus
1: 200

| REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN. | KONTR. |
|---|---|---|---|---|

TEGNNR. E-03 REV.

PROSJEKTNAVN/ADRESSE
ENSJØBYEN IJ
Prosjektadresse
GNR. xxx BNR. xxx

LOKALISERINGSKART



BYGHERRE
Ferd AS
Dronning Eufemias gate 16
Postboks 234 Sentrum
0103 OSLO
E-MAIL: mail@ferd.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa Arkitekter AS, Maridalsveien 215 B, 0461 OSLO
+47 22 11 73 70, kontor@arcasa.no, www.arcasa.no

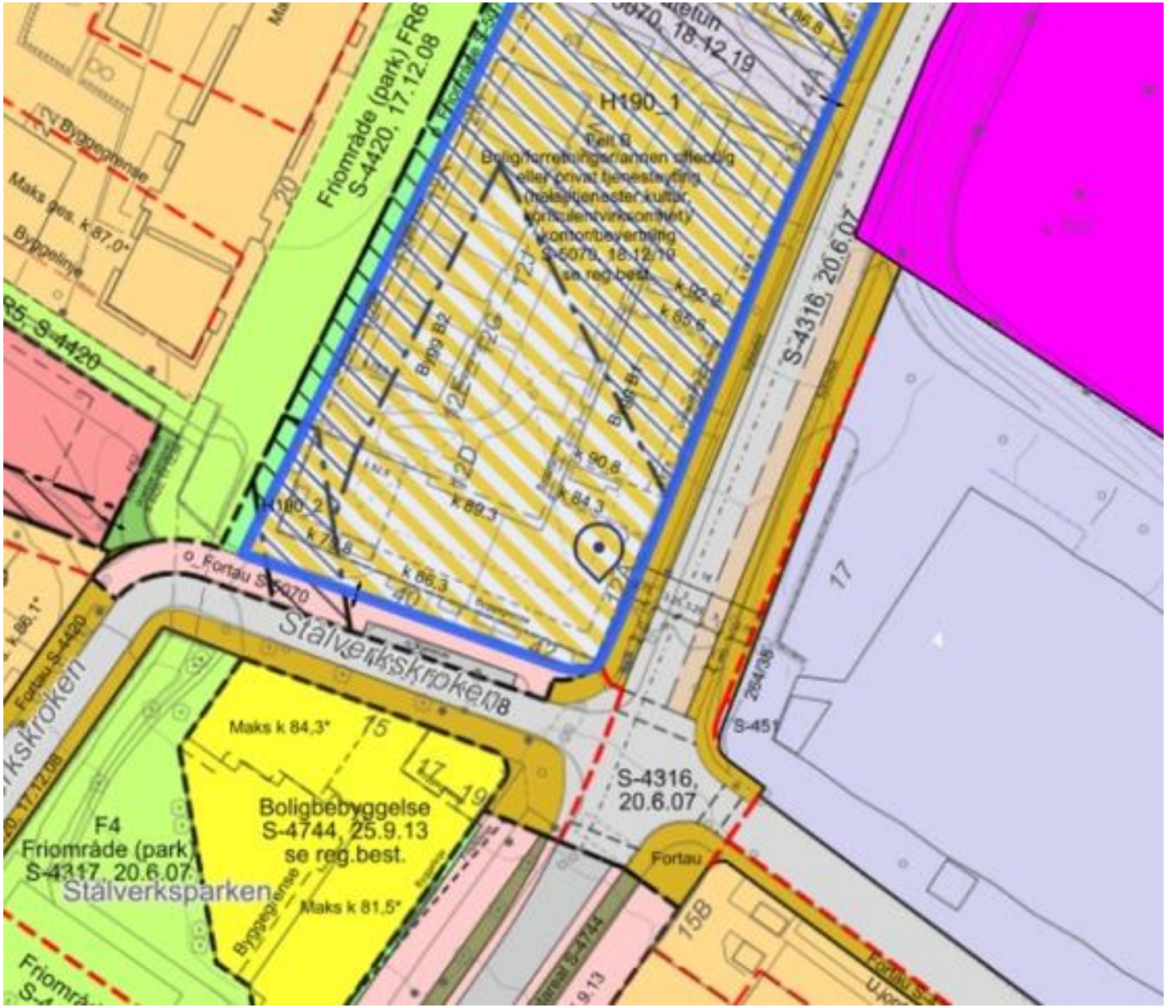
TEGNINGSSTATUS: RAMMESØKNAD — FORMAT: A1

TEGNINGSINNHOLDTTEL: Plan 3-4 (Typisk plan), bygg 12 og 14

| PROSJ.NR. | DATO | TEGN./KONTR. | SKALA |
|---|---|---|---|
| 2453 | 16.09.2020 | TH / BSR | As indicated |

TEGN.NR. E-03 REV.

FILNAVN: C:\...\E03-TYPISK ENSJØBYEN IJ_04_Bygg12-14.pdf


Friområde (park) FR6
S-4420, 17.12.08
H190_1
Felt B
Boligformål/annen offentlig eller privat tjeneste (helsetjenester, kultur, forskningsvirksomhet)
Kontor/bevertning
S-5079, 18.12.19
se reg.best.
S-4316, 20.6.07
Fortau S-5070
Stålverkskroken
Maks k 84,3*
Boligbebyggelse
S-4744, 25.9.13
se reg.best.
F4
Friområde (park)
S-4317, 20.6.07
Stålverksparken
Maks k 81,5*
Fortau
S-4316,
20.6.07

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Løren

**Lørenveien 51A, 0585 OSLO**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

**nordvikbolig.no/kontorer/loren**

**948 75 301**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

## Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

**Storebrand**
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

**HELP**
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

**Klageorgan**
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

**Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt**
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

**Garantiordning for skadeforsikring**
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

**Pris**
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

**Storebrand**
**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

**HELP**
**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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

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

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

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

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

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.**
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



**Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.**

**Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.**

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8.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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Oppdragsnummer: 21-0216/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Gladengveien 12A 0661 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 129, bnr 34 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no