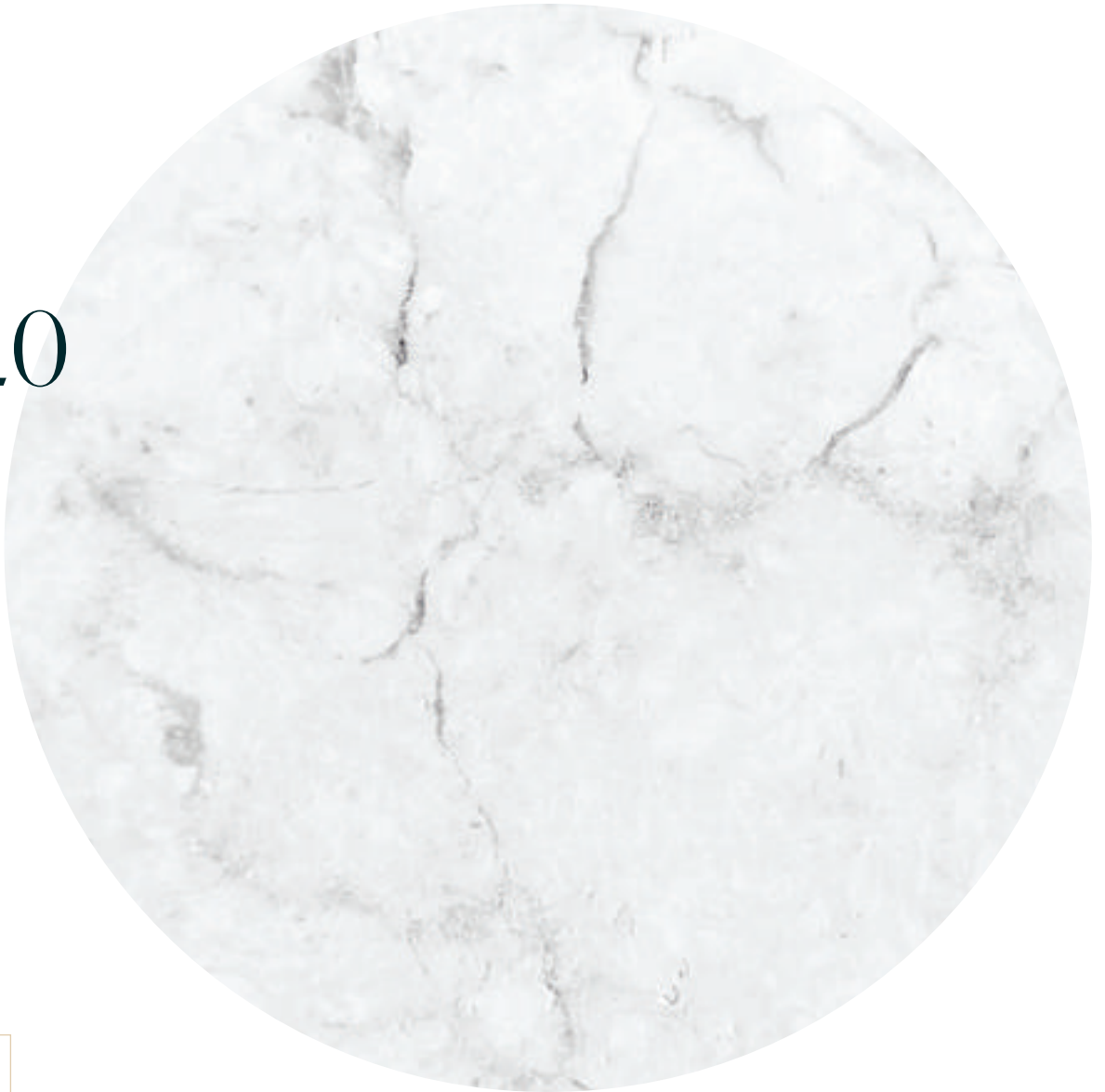


Ola Narr 20



Velkommen til

Ola Narr 20



Salgsoppgaven produsert 16. februar 2025

Grünerløkka – Sofienberg

Gjennomgående 3-roms med stor solrik balkong | To boder | Tilbaketrukket og sentralt!

Prisantydning	5 790 000,-
Fellesgjeld	178 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	5 977 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 371,-
BRA-i	69 kvm
Totalt BRA	69 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1947

Megler	Vetle Høystad Rødje
Telefon	455 10 256
E-post	v.rodje@nordvikbolig.no

Megler 2	Samy Sebastian Khadra
Telefon	958 20 110
E-post	s.khadra@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Ola Narr 20.

Dette er en innbydende, gjennomgående 3-roms med svært attraktiv beliggenhet!
Her bor man i naturskjønne omgivelser med Ola Narr-parken som nærmeste nabo. Samtidig finner man alt av servicetilbud i umiddelbar nærhet.

Leiligheten ligger høyt og usjenert i 3. etasje, og har en romslig overbygd balkong. Leiligheten har kvaliteter som tidsriktige fargevalg, en god planløsning, to gode soverom, separat kjøkken, oppvarming via fjernvarme og en ettertraktet beliggenhet i et svært populært borettslag. Her bor man svært sentralt, men likevel tilbaketrukket.

- Usjenert balkong med fin utsikt
- To boder
- Herlig bakgård
- Kort vei til butikker, kollektivt og treningssenter
- Sentralt, men rolig

Arealer og innhold

BRA-i:	69 kvm
Totalt BRA:	69 kvm
TBA:	5 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entré/gang, Bod , Soverom , Soverom 2, Stue , Bad , Kjøkken , Toalettrom
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 5 kvm.



Forklaring av bilde/rommet





































Informasjon

Ola Narr 20

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0243/24

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Ola Narr 20, 0564 OSLO
Gnr 229, bnr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 109 i Ola Narr Borettslag, org.nr. 948314991

Selger
Idun Ran Myrflott Mostulien

Kjøpesum og omkostninger
5 790 000,- (Prisantydning)
178 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 968 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett/forhåndsavklaring)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 977 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 986 862,- (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
1947

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 69 kvm
Totalt BRA: 69 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:

BRA-i: 69 kvm. Entré/gang, Bod , Soverom , Soverom 2, Stue , Bad , Kjøkken , Toalettrom
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 5 kvm.

Innhold

3. Etasje:
Entré/gang, Bod , Soverom , Soverom 2, Stue , Bad , Kjøkken , Toalettrom
Terrasse på ca. 5 kvm

Standard

INNVENDIG
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte flater. Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM
Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i
perioden 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Ifølge tidligere salgsopplysninger ble badet er oppgradert i 2005 i regi av borettslaget.
Ifølge tidligere salgsopplysninger ble badet er modernisert i 2012 med nye fliser samt ny baderomsinnredning og dusjdør.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 45 mm.
Det er plastsluk og membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
(Murvegger).

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM
Flislagt toalettrom. Rommet har innredning med servant og vegghengt toalett.
Det er naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme eller nærvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.
Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
UTVENDIG
Vinduer: 1986.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer er av eldre type og har ikke den tetthet og isolerende funksjon som dagens komfortambisjon gjerne har.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

Dører:
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det ble påvist noen sår/hakk i dørblad.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Tiltak kan påregnes.

INNVENDIG

Overflater
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er påvist stedvis slitasje på innvendige overflater.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Lokal utbedring må påregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskiller er av betongdekke.
Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i stue og på 1 stk. soverom.
Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak

Innvendige dører
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører

3. ETASJE > BAD
Overflater vegger og himling
Veggene har fliser. Taket er malt.
Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
Det er påvist hull i fliser i våtsone.
Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Fliser må skiftes.

3. ETASJE > BAD
Overflater Gulv: 2005.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 45 mm.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
Det er ikke behov for utbedringstiltak pr. dags dato, men fliser med hulrom under kan løsne eller sprekke på sikt.

3. ETASJE > BAD
Sluk, membran og tettesjikt: 2005.
Det er plastsluk og membran.
3. ETASJE > BAD
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

3. ETASJE > BAD
Ventilasjon:
Det er naturlig ventilering.
Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

3. ETASJE > KJØKKEN
Avtrekk:
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av

mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

3. ETASJE > TOALETTROM
Overflater og konstruksjon
Flislagt toalettrom. Rommet har innredning med servant og vegghengt toalett.
Det er naturlig ventilering.
Ifølge eier er røropplegg på toalettrom er utført i 2021.
3. ETASJE > TOALETTROM
Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger, 2005.
Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Ifølge tidligere salgsopplysninger ble røropplegget oppgradert i forbindelse med oppgradering av bad i 2005.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Det er irr på rør.
Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Vannbåren varme
Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme eller nærvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Elektrisk anlegg
TG 2 er gitt på grunn av manglende samsvarserklæring og manglende kunnskap om anlegget.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (Murvegger).
3. ETASJE > BAD
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

Parkering

Borettslaget har ca 83 parkeringsplasser som tildeles etter venteliste. Søknader, oppsigelser eller spørsmål sendes til styret@olanarr.no. Oppsigelse av parkeringsplassen går ikke automatisk ved salg eller bruksoverlating, det er viktig at megler påser at leieforhold blir sagt opp av andelseier. Det er oppsigelsestid på en måned. Parkeringsleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldense satser.

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

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Alle bad i borettslaget ble renovert før jeg kjøpte det, men hvilket firma som utførte er jeg usikker på. Jeg har derfor ikke kjennskap til de to neste spørsmål, men dette bør være mulig å finne ut. Alt annet rørarbeid på bad og toalettrom er utført av faglært.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- Jeg vil anta det, men dette ble gjort før min tid. Jeg kan derfor ikke være sikker Henviser til det firma som gjorde
renovasjon av bad for borettslaget og til tilstandsrapport. Det har ikke blitt gjort spesifikt arbeid på dette i løpet av
mitt eieforhold.

Er arbeidet byggemeldt?
- Se svar over - jeg kan ikke være sikker, men i et så omfattende renovasjonsarbeid med så mange enheter i borettslaget bør alt administrativt være i orden, men jeg kan ikke personlig garantere.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Montert takdusj bad, opplegg vaskemaskin bad, montert kjøkkenkum og

blandebatteri, opplegg oppvaskmaskin og
vannstopper, byttet vannstopper kjøkken igjen i 2020. Se opplastet dokumentasjon tidligere i erklæringen. Faglært: Brødrene Amundsen, Rørleggervakta

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Montert taklamper og dimmere, kabellegging. Montert Google Nest. Nye kretser og uttak kjøkken. Faglært: Ing. Hans Becker, Elektrisk

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Det ble utført en el-inspeksjon i perioden mellom 2012 og 2019, men husker dessverre ikke nøyaktig når dette var.
Fikk ikke noen spesielle dokumenter på dette. Ble ikke meldt om noen feil

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Alle fasade- balkongarbeider er utført av entreprenør valgt av borettslaget - det har ellers ikke vært noen andre
arbeider utført på privat bestilling.. Faglært: Entreprenør valgt av borettslaget

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private
avtaler)?
- Kjøkken er utbedret i to omganger og er fra Norema.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
- Styret skrev i desember 2024: Felleskostnadene øker med 7% fra og med 01. februar. Dette skjer på bakgrunn av
økninger på forsikringer med 20%, bygningsindeks med 9% og kommunale avgifter (vann, avløp og renovasjon)
med over 30%. Vi vil spesifisere at det kun er linja “Felleskostnader” på fakturaen som øker og ikke hele
fakturabeløpet. Fra 01.01.25 betaler hver beboer for eget forbruk av varmtvann og vannbåren varme i radiator til
Lyse energi.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
- Det har vært problemer med at det blir hevet matavfall ut i fellesområder, slik at man potensielt også nærer skadedyr. Jeg har imidlertid ikke blitt informert om noen problemer med slike skadedyr.

Annen relevant informasjon:
Utført håndverkerarbeid av snekkere med plassbyggede møbler på soverom, kjøkken og gang (Shamon snekkeri) og gulvlegging i stue (Blaalid riv og bygg).

Bygningssakkyndig

Olav Ramstad

Byggemåte

Boligblokk med saltak antatt tekket med takstein.
Yttervegger i murkonstruksjon. Utvendig fasade kledd med tegl. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert til antatt faste masser.
Bygningsmasse som borettslaget ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad.

Tilstand av borettslagets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.
Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

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. Kjøleskap på kjøkken og vaskemaskin på bad medfølger med salg av boligen.

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

ukjent - ukjent

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før salgsavtale 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).

Oppvarming

Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 371,- pr. mnd.
Inkluderer: Herav:
Felleskostnader 3.418,-
Internett 229,-
TV 29,-
Kapitalkost. lån 2 HANBA2: 907,-
Kapitalkost. lån 1 HANDEL: 788,-
Inkluderer blant annet: Felles byggforsikring, kommunale avgifter og drift av borettslaget.
Fjernvarme faktureres hver beboer etter faktisk forbruk.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Inkl. i felleskostnader.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 394 130,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 576 520,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

TV- og internett: OBOS OpenNet er internettleverandør. Borettslaget har avtale med RiksTV. En dekoder med nrks kanaler følger leiligheten ved kjøp og salg. Borettslagets beboere har fast 40% rabatt på RiksTVs veiledende priser.

Borettslaget

Om borettslaget

- Borettslaget består av 204 andelsleiligheter.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.
- OBOS OpenNet er internettleverandør. Borettslaget har avtale med RiksTV.
- Velferdslokalet i Ola Narr brl. leies ut til egne beboere og benyttes ellers til velaftener, beboermøter o.l.
- Styret har fulgt opp og valgt leverandør for å gå over til individuell måling av varme og varmtvannsforbruk. Etter en anbudsrunde og gjennomgang med flere leverandører landet vi på Smartly fra Lyse.
- Borettslaget har egen hjemmeside: https://olanarr.no/
- Fjernvarme faktureres hver beboer etter faktisk forbruk.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 – 2024

- Mosefjerning av tak
- Etablert tuftepark

2022 - 2023 - Ekspansjonskar

- Sirkulasjonspumpe
- Maling av vinduer og dører

2019 - 2020 Ladeanlegg for el-bil (16 plasser).

2018 - 2019 Drenert Ola Narr 18-22 øst-og sørsiden.

2017 - 2018 Sykkelparkering ved Ola Narr 1 og 3

2016 - 2017 Etablert utelamper langs gangveier

2015 - 2016 Rehabilitert gangveier til Ola Narr 1,3,5 og Frydensgate 1 a.

2015 - 2016 Totalrehabilitert rørkulvert mellom Ola Narr 4 og 1.

2015 - 2016 Totalrehabilitert rørkulvert mellom Ola Narr 4 og 1.

2015 - 2016 Installert vajyyn- og slamutskiller på varmeanlegg.

2014 - 2015 Skiftet ut porttelefon/callinganlegg

2013 - 2014 Fibernett/Branndører/Betalingssystem

2012 - 2013 Byttet vinduer/dører

2011 - 2012 Balkong/fasade, flyttet styrerom

2010 Avsluttet drenering, pusset opp vaskeri

2009 Startet drenering

2008 Fjernvarme, rehabilitert fyringsanlegget

2007 - 2008 Entrédører, oppussing trappeoppganger

2006 Våtromsrehabilitering ferdigstilt

2005 Våtromsrehab, vedl. velferdsrom/styrerom

2004 Maling. Oppussing vaskeri og fellesrom

2003 Skift tak/blikk, drenert, ny oljebrenner

2002 Skifte noen tak, nye porttlf og oljetank

2001 Skifte av noen tak og takluker
2000 Maling vinduer og vask fasade

Forretningsfører

Obos BBL

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er pt. under avklaring. Kontakt megler for ytterligere informasjon.

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 178 000,- pr. 01.02.2025

Lånenummer: HANBA2-83987171637
Type: A
Restsaldo: 23.390.537,-
Restløpetid: 18 år 5 md.
Term pr. år: 4
Type rente: Flyt
Rente: 5,85%

Lånenummer: HANDEL-83987171645
Type: A
Restsaldo: 9.292.164,-
Restløpetid: 7 år 5 md.
Term pr. år: 4
Type rente: Flyt
Rente: 5,85%

IN-ordning
Dette innebærer at andelseieren er gitt adgang til å innbetale et beløp maksimalt begrenset oppad til sin andel av fellesgjelden. Ordningen er ikke reversibel slik at ny kjøper kun overtar selgers nedkvitterte restgjeld på overtakelsestidspunktet. Dersom andelseier ønsker å innfri eller delvis nedbetale sin andel av fellesgjelden må den enkelte andelseier inngå en egen avtale med OBOS. Innbetaling kan bare skje ved lånets hovedforfall som er to ganger i året (30.03 og 30.09). Rådgiver hos OBOS må kontaktes for tilsending av giro, og pengene må være inne på konto minimum 10 dager før lånets forfall.

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.

Andel av saldo lån:
Lån: * HANBA2-83987171637
Saldo: 121.787,-

Kapitalkostnader: 907,-

Lån: * HANDEL-83987171645
Saldo: 56.010,-
Kapitalkostnader: 788,-

Fellesformue
Kr 59 552,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års (2023) regnskap viste et overskudd på kroner 4 811 894,-. I 2024 var det budsjettert med et overskudd på kroner 1 478 148,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget. Innmelding i Obos koster 500,- og faktureres kjøper direkte.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men det må avklares med dine nærmeste naboer. Husdyr skal ikke luftes på lekeplassen, og det er båndtvang hele året på borettslagets eiendom. Ved gjentatte klager på dyrehold fra flere beboere vil styret avgjøre om dyreholdet kan fortsette. Dyrehold er beskrevet i husordensreglene, punkt 1d.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 8590536

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 18 400 kvm (Eiertomt)
Borettslagets tomt

Adkomst
Det vil bli skiltet ved annonsert felles visning.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Ola Narr 20 har en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt men tilbaketrukket til på populære Ola Narr/Carl Berner.

Det er gangavstand til et bredt tilbud av offentlig kommunikasjon fra leiligheten. Det ligger flere parker og grøntarealer med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i nærmiljøet, som bl.a. Rodeløkkens kolonihager, som er et sjarmerende område med hager og gamle, fargerike trehus. Et steinkast unna fortsetter nabolaget

Rodeløkka nedover mot Grünerløkka, med idylliske gater. Det er få steder i byen hvor det er slike rolige nabolagsperler. Her er det også en velforening som arrangerer populære aktiviteter for barn og voksne. Tøyenparken ligger i skråningen vest for høydedraget fra Ola Narr til Kampen park og skaper flott utsikt mot sentrum og fjorden.

Leiligheten ligger like ved Carl Berner og nærmiljøet kan by på det aller meste av forretnings- og servicetilbud med baker, dagligvarebutikker og postkontor i umiddelbar nærhet. Coop Extra, Coop Mega og søndagsåpne Joker ligger like ved. Bakeri, kiosker, Jernia, apotek, Vita, optiker, grønnsaksbutikk og sushi er også like utenfor døren. Sommeren 2020 stod Carl Berner Torg ferdig med et realt løft og et nytt nærområde med boliger, forretninger og spisesteder rundt et moderne torg. Området rundt Københavngata/Dælenenggata er også populært, og her finner du de nye nabolagsfavorittene Hot Shop og Art Bar, som er verdt en tur! Carls åpnet vinteren 2024, med tilbud som sport på storskjemer, foredrag, pizza og vin, festlokaler og mye mer.

Grünerløkka er like i nærheten og er kjent for sitt kultur- og uteliv. Her finner man et mylder av spennende kaféer og restauranter, blant annet populære Delicatessen, Parkteatret, Trattoria Popolare, Villa Paradiso m.m. På søndager arrangeres loppemarked på Birkelunden.

For deg som ønsker å trene innendørs finnes blant annet Fresh Fitness, Sats Carl Berner og Tøyenbadet som snart åpner i gangavstand fra leiligheten. Utomhus byr nærområdet på minigolf, sandvolleyballbane og tennisbaner.

Carl Berners Plass er et viktig knutepunkt i kollektivtrafikken, og det er direktelinjer med trikk, T-bane eller busser til destinasjoner som BI Nydalen, Blindern, Høyskolen, Ullevål Sykehus, Oslo S, Majorstuen, m.m.

Du vil med andre ord enkelt kunne ta deg rundt i hele sentrum. Fra Carl Berner kjører T-banelinje nr. 5. I tillegg har blant annet 20, 21, 28, 31 og 57-bussen, i tillegg til flybussen, holdeplass her. 31-bussen går døgnet rundt! Trikkens linje 17 går også forbi Carl Berner. Se https://www.ruter.no for mer info.

Tøyen togstasjon på Gjøvikbanen ligger på Keyserløkka og er en unik mulighet til å ta toget ut i Nordmarka. Vakre Villa Solhaug kan leies til fester og anledninger.

I tillegg er det bysykkelstativ like i nærheten av leiligheten. Herfra er det enkelt å komme seg rundt i byen, og ikke minst opp til marka for hyggelige turopplevelser.

Har du behov for bil i det daglige er det enkel adkomst til Ring 3 og derfra til både E6 og E18, og indre bykjerne.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1952. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/229/4:
26.03.1947 - Dokumentnr: 401632 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

26.03.1947 - Dokumentnr: 401632 - Erklæring/avtale
I.H.T. FESTEKONTRAKT
Festetid: 50 år
Best. om festeavgift
Best. om regulering av leie
Best. om bebyggelse
Pant for forfalt festeavgift
Med flere bestemmelser

02.01.1948 - Dokumentnr: 400001 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

20.09.1951 - Dokumentnr: 411791 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

20.09.1951 - Dokumentnr: 411792 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

29.10.1946 - Dokumentnr: 405017 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:229 Bnr:165

09.10.1989 - Dokumentnr: 69021 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

gnr. 229 bnr. 5, 6, 7, 8, og 9.

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.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

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. 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.

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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Nordvik grunnpakke kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visning og overtakelse, pr.stk kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 263,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 114 553,- 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 18. februar 2025

Ansvarlig megler

Anders Eggen Mogseth, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Kontorsjef
Tlf. 99402232

Megler

Vetle Høystad Rødje, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 45510256

Megler 2

Samy Sebastian Khadra, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95820110

Meglerforetaket

Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

Vedlegg

Ola Narr 20

Ola Narr 20

Nabolaget Sofienberg østre/Carl Berners plass søndre - vurdert av 177 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 463 elever, 26 klasser	13 min 1 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 661 elever, 48 klasser	15 min 1 km
Hasle skole (1-7 kl.) 748 elever, 32 klasser	16 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	9 min 0.7 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 14 klasser	13 min 1 km
Hersleb videregående skole	16 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	20 min 1.5 km

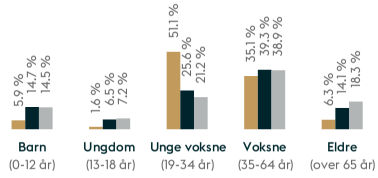
Offentlig transport

Carl Berners plass T i Grensev... Linje 21, 28	2 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 17	4 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	5 min 0.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	11 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min 2.1 km

Barnehager

Ola Narr barnehage (1-5 år) 67 barn	3 min 0.3 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år... 84 barn	6 min 0.4 km
Hammerfestgata barnehage (1-5 ... 53 barn	6 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sofienberg østre/Carl Ber...	2 262	1 632
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 77/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

Lindeberglia Ballbinge	8 min
Ola narr balløkke	9 min
Fresh Fitness - Carl Berner	4 min
SATS Carl Berner	7 min

«Fint og grønt og nært det meste»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

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 2024

Tilstandsrapport

Ola Narr 20, 0564 OSLO
OSLO kommune
gnr. 229, bnr. 4
Andelsnummer 109

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 12.12.2024 Rapportdato: 18.02.2025 Oppdragsnr.: 14283-1711 Referansenummer: AZ4736

Autorisert foretak: Ramstad Takst Sertifisert Takstingeniør: Olav Ramstad Vår ref:

RAMSTAD TAKST

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Olav Ramstad
Uavhengig Takstingeniør
olav@ramstadtakst.no
950 40 937

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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • begatellmessige 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.

Ola Narr 20, 0564 OSLO
Gnr 229 - Bnr 4
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

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 føren 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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1947

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med saltak antatt tekket med takstein. Yttervegger i murkonstruksjon. Utvendig fasade kledd med tegl. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert til antatt faste masser.

Bygningsmasse som borettslaget ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av borettslagets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevante.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Ifølge tidligere salgsopplysninger ble badet er oppgradert i 2005 i regi av borettslaget.
Ifølge tidligere salgsopplysninger ble badet er modernisert i 2012 med nye fliser samt ny baderomsinnredning og dusjdør.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 45 mm.
Det er plastsluk og membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (Murvegger).

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Flislagt toalettrom. Rommet har innredning med servant og vegghengt toalett. Det er naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.
Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme eller nærvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.
Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

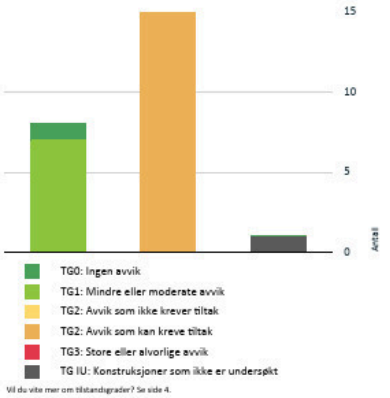
Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Ola Narr 20, 0564 OSLO
Gnr 229 - Bnr 4
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
- Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
- Spesialrom > 3. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer Gå til side
- Utvendig > Dører Gå til side
- Innvendig > Overflater Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1947

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-legs glass.

Vinduer er av eldre type og har ikke den tetthet og isolerende funksjon som dagens komfortambisjon gjerne har.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

TG 2 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det ble påvist noen sår/hakk i dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Tiltak kan påregnes.

TG 1 Dører - 2

Bygningen har malte balkongdører i tre.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 5 m² med utgang fra kjøkken og stue.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er påvist stedvis slitasje på innvendige overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Lokal utbedring må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i stue og på 1 stk. soverom.

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

TG 1 Radon

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

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Ifølge tidligere salgsopplysninger ble badet oppgradert i 2005 i regi av borettslaget.

Ifølge tidligere salgsopplysninger ble badet er modernisert i 2012 med nye fliser samt ny baderomsinnredning og dusjdør.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

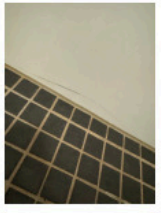
Ola Narr 20, 0564 OSLO
Gnr 229 - Bnr 4
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

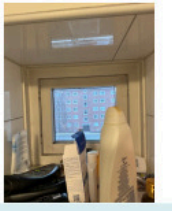
Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
Det er påvist hull i fliser i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Fliser må skiftes.









3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 45 mm.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for utbedringstiltak pr. dags dato, men fliser med hulrom under kan løsne eller sprekke på sikt.

3. ETASJE > BAD

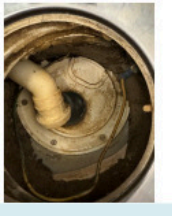
TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (Murvegger).

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 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og vannstoppsystem.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Flislagt toalettrom. Rommet har innredning med servant og vegghengt toalett. Det er naturlig ventilering.

Ifølge eier er røropplegg på toalettrom er utført i 2021.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Ifølge tidligere salgsopplysninger ble røropplegget oppgradert i forbindelse med oppgradering av bad i 2005.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

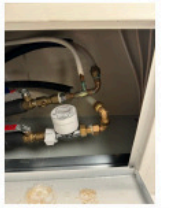
Anlegget bør sjekkes av fagperson.



Ola Narr 20, 0564 OSLO
Gnr 229 - Bnr 4
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ifølge tidligere salgsopplysninger ble røropplegget oppgrader i forbindelse med oppgradering av bad i 2005.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 2 Vannbåren varme

Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme eller nærvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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.
   Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er fremlagt samsvarserklæring fra 2012, 2013 og 2022.
   Det er ikke fremlagt samsvarserklæring i forbindelse med bad og oppgraderinger.
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, brannforløp 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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag av manglende samsvarserklæring og manglende kunnskap om anlegget anbefales det en gjennomgang av EL-fagmann.

Generell kommentar

TG 2 er gitt på grunn av manglende samsvarserklæring og manglende kunnskap om anlegget.

Tiltak kan forkomme.

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 brannslukningsapparat og røykvarsler.

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

Ola Narr 20, 0564 OSLO
Gnr 229 - Bnr 4
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND
Norsk takst

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

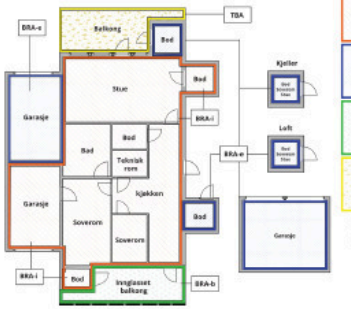
Hva er måleverdig areal?

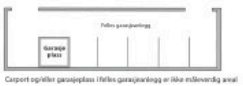
Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i fellesgarasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. Etasje	69			69	5
SUM	**69**				**5**
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré/gang, Bod, Soverom, Soverom 2, Stue, Bad, Kjøkken, Toalettrom		

Kommentar
Ifølge tidligere salgsopplysninger disponerer det 1 stk. kjellerbod og 1stk. loftsbod.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

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

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)
Boligbygg med flere boenheter	65	4

Ola Narr 20, 0564 OSLO
Gnr 229 - Bnr 4
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.12.2024	Olav Ramstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	4		0	18398.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ola Narr 20

Hjemmelshaver
Ola Narr Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/OLA NARR BORETTSLAG	948314991			Mostulien Idun Ran Myrflott

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
109

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 810 230	1991

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt			Innhentet		Nei

Ola Narr 20, 0564 OSLO
Gnr 229 - Bnr 4
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede 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/AZ4736

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Oppdragsnr.
64-0243/24

Selger 1 navn
Idun Ran Myrflott Mostulien

Gateadresse
Ola Narr 20

Poststed
OSLO

Postnr
0564

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 12
Antall måneder: 6

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

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

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 64-0243/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av fagkjært
Beskrivelse: Alle bad i borettslaget ble renovert før jeg kjøpte det, men hvilket firma som utførte er jeg usikker på. Jeg har derfor ikke kjennskap til de to neste spørsmål, men dette bør være mulig å finne ut. Alt annet rørarbeid på bad og toalettrom er utført av fagkjært.
Arbeid utført av: Amundsen

Filer
Dokumentasjon rørleggere.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Jeg vil anta det, men dette ble gjort før min tid. Jeg kan derfor ikke være sikker Henviser til det firma som gjorde renovasjon av bad for borettslaget og til tilstandsrapport. Det har ikke blitt gjort spesifikt arbeid på dette i løpet av mitt eieforhold.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Se svar over - jeg kan ikke være sikker, men i et så omfattende renovasjonsarbeid med så mange enheter i borettslaget bør alt administrativt være i orden, men jeg kan ikke personlig garantere.

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

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av fagkjært
Beskrivelse: Montert takdusj bad, opplegg vaskemaskin bad, montert kjøkkenkum og blandebatteri, opplegg oppvaskmaskin og vannstopper, byttet vannstopper kjøkken igjen i 2029. Se opplastet dokumentasjon tidligere i erklæringen.
Arbeid utført av: Brødrene Amundsen, Rørleggervakta

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

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

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av fagkjært
Beskrivelse: Montert taklamper og dimmere, kabellegging. Montert Google Nest. Nye kretser og uttak kjøkken.
Arbeid utført av: Ing. Hans Becker, Elektris

Filer
Enkle anlegg - Generelle svak og sterkstrømsanlegg1018.pdf
Faktura_-_Faktura_-_420412_-_Ing._Hans_Becker_AS.PDF
Samsvarserklæring1814.pdf
Dokumentasjon Elektris - Samsvarserklæring.pdf
Dokumentasjon Elektris - risikovurdering.pdf

Document reference: 64-0243/24

Dokumentasjon Elektris - Sluttkontroll.pdf | Dokumentasjon Elektris - bedriftsintern risikovurdering.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

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

Beskrivelse: Det ble utført en el-inspeksjon i perioden mellom 2012 og 2019, men husker dessverre ikke nøyaktig når dette var. Fikk ikke noen spesielle dokumenter på dette. Ble ikke meldt om noen feil.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Alle fasade- balkongarbeider er utført av entreprenør valgt av borettslaget - det har ellers ikke vært noen andre arbeider utført på privat bestilling.

Arbeid utført av: Entreprenør valgt av borettslaget

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport foreligger fra takstmann. Jeg har kun p.t et utkast på rapporten.

Filer

Utkast - tilstandsrapport Ola Narr 20.pdf

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

Beskrivelse: Kjøkken er utbedret i to omganger og er fra Norema.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

Document reference: 64-0243/24

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

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

Beskrivelse: Styret skrev i desember 2024: Felleskostnadene øker med 7% fra og med 01. februar. Dette skjer på bakgrunn av økninger på forsikringer med 20%, bygningsindeks med 9% og kommunale avgifter (vann, avløp og renovasjon) med over 30%. Vi vil spesifisere at det kun er linja "Felleskostnader" på fakturaen som øker og ikke hele fakturabeløpet. Fra 01.01.25 betaler hver beboer for eget forbruk av varmtvann og vannbåren varme i radiator til Lyse energi.

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

Beskrivelse: Det har vært problemer med at det blir hevet matavfall ut i fellesområder, slik at man potensielt også nærer skadedyr. Jeg har imidlertid ikke blitt informert om noen problemer med slike skadedyr.

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

Document reference: 64-0243/24

Tilleggskommentar

Utført håndverkerarbeid av snekkere med plassbyggede møbler på soverom, kjøkken og gang (Shamon snekkeri) og gulvlegging i stue (Blaalid riv og bygg).

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 64-0243/24

Document reference: 64-0243/24

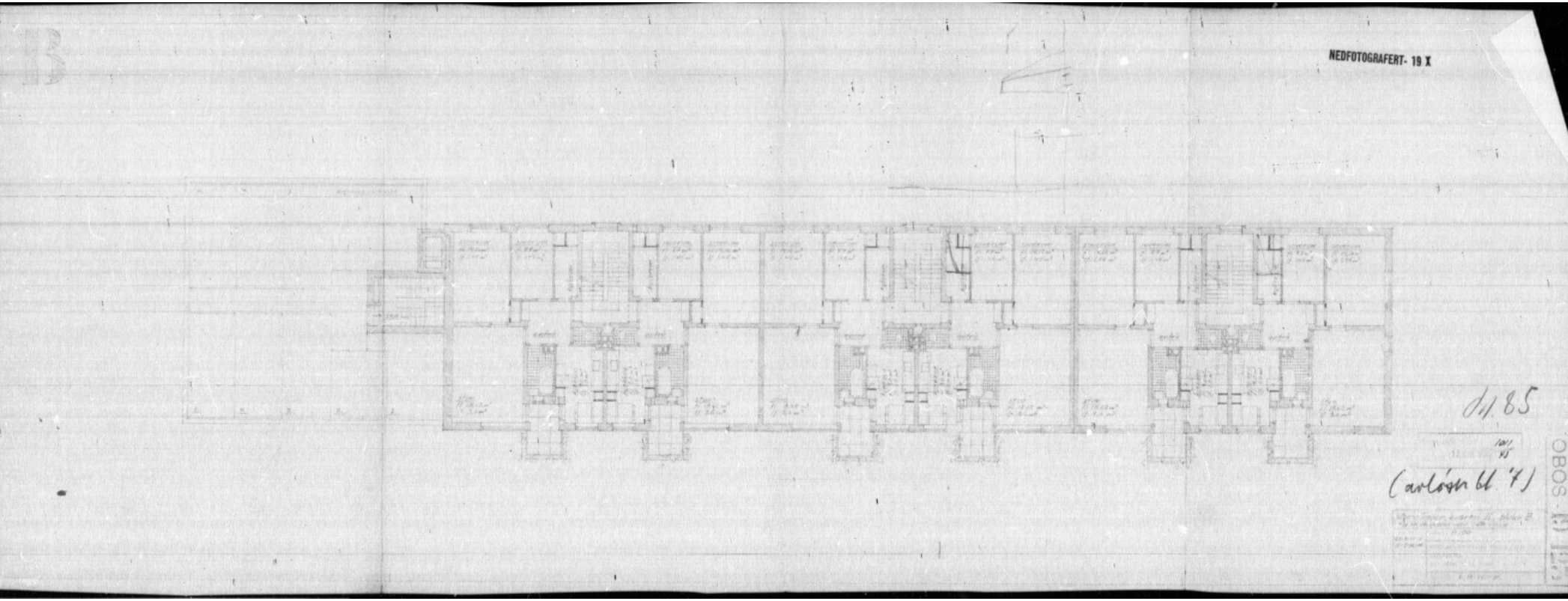
E-Signing validated

secured by nets

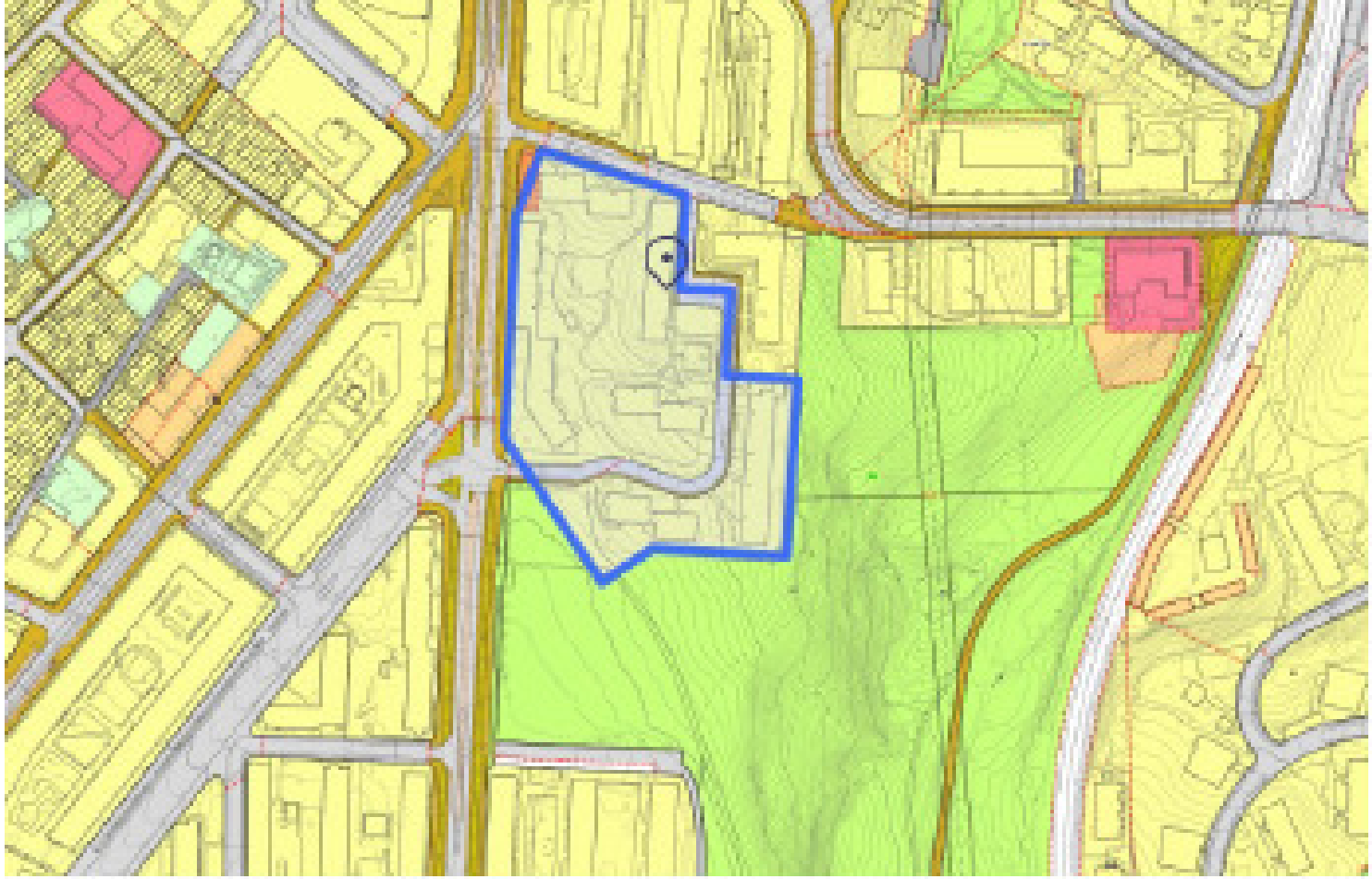
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Idun Ran Myrflott Mostulien	31d0731b48c9103653f81c5eab5faa6d39ec11f3	13.02.2025 09:48:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

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

nets


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
11.85
(arlösa 61 '71

Ekteskapsattest



Oslo

S-2255

Regulativ reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 20.07.2017

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [18/7551/ESA]

Lovverk: PL 1965

Reguleringsformål: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av kjennelse avsagt 22.9.16, Kommunepl.nr 2008. Se også S-2017 jf. 12.07 med regulering.

Reguleringsplanen omfatter eiendommene: V300588, V2905858, V3003387, V3803884, 303394, 303403, 103178, 337686, 211886, V1121284, V1303485, 93884, 233183, 338183, 83183, 432871, 33380, V103184, V3003188, V1303485N2, 433892, 11455, 93503915, 26368, 263380, 174380, 83983, V1303483, 36183, V1303384, 138081, 163380, V3003488, 93533393, 286388, V1704887, 83280, V3703483, 2018, 433483, 2001, V1113386, V3303886, 33318, 93803883, 381838, 68488, V3013388, V3103883, V1303479, 383483, 83788, 333393, 93303913, 81803813, 93803385, 263385, V3303885, V3703886, 93303803N2, V3813383N2, V1303983, 91203303, V3213313, V3113003, V3213383, V3113383, V3113386, V3113083, V3113183, V1113387, V3303883N2, 23383, 91303788, 91813813, V3403387, 91303813, 333383, V3813383N2, V3303133

Dokumentet består av 2 sider jf. inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Postadresse:
Postboks 1383 Vika
0114 Oslo

Besøksadresse:
Dronning Eufemias gate 71
Bjørvika
Bygg 14, 3. etasje
0191 Oslo

Sentralbord: 4723 80 00 00
Kundesenter: 4723 80 33 00
postmottak@plan.oslo.kommune.no
Org.nr: 958 935 420 MVA

S-2005, 26.7.77 (Bil 5 Nabil gj. S-2002)

FORSLAG TIL ENDRING AV KOMMUNEPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE ØSTRE OSLO (INDRE BARNE- OG UNGDOMSPLAN).

Miljøverndepartementet har i brev av 26. juli 1977 og 14. oktober 1977 (vedlegg av punkt 26.1, jfr. punkt 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 vedtatt av Oslo kommunestyre i møte av 20. april 1976 om kunngjøring i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre strøk, med enkelte endringer foretatt av departementet.

Kgl. resolusjon vedtatt av Oslo bygning 1. 10.1965, S-2002.

§ 1. Den regulerte områdets grense er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere vedtatte reguleringsplaner for mindre områder oppheves i den utstrekning de er i strid på planen. Videre opphevelses tidligere vedtatte reguleringer for byens areal for flere eiendommer.

§ 3. For bygningsteknisk bør gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende område. Etter bygningsmyndighetens nærmere vilkår anvendes tillatelse kun bebyggelsen tillates oppført innen 5 årsdager.

§ 4. I områder regulert til boligbebyggelse kan det ikke oppføres bygninger som helt eller delvis skal nyttes til næringsvirksomhet av noen art.

Innen det er regulert til boligbebyggelse eller boligformålsområder, skal det være tillatelse for næringsvirksomhet i 1. etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretninger i 1. etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) den samlede bruttogulvarealflate av bygninger innenfor tomtens regulerte byggeområde i prosent av tomtens bruttoareal. For byggeområdene innenfor områder regulert til boligbebyggelse eller boligformålsområder kan det ikke oppføres bygninger som overskrider utnyttelsesgrad 1,2 for områder med 4 etasjer, 1,4 for områder med 5 etasjer og 1,6 for områder med 6 etasjer. Mindre deler av bygningen kan overskride disse grenser.

§ 6. Reguleringsplanen innenfor planområdet erstatter de vedtatte for tidligere områder i 1953 og vedtatte av Oslo bygning 1965, med enkelte endringer som vist på planen.

S-2007, 19.10.77 (se bil. S-2005)

FORSLAG TIL ENDRING AV REGULERINGSBESTEMMELSER (KFT PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE ØSTRE (BARNE- OG UNGDOMSPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 26. juli 1977 og 14. oktober 1977 i medhold av paragraf 26, (jf. paragraf 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 vedtatt Oslo kommunestyre i møte av 20. april 1976 om kunngjøring i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre strøk, med enkelte endringer foretatt av departementet S-2005.

Kgl. res. i denne reguleringsplanen er skal ikke som vedlegg til kommunestyrets møte.

Alle arealdisponering av tilt, arbeidsfelt, byggeområder og formålsgrenser i kommunale reguleringsplaner kan ikke endres uten at det foreligger godkjenning fra departementet.

Alle bebyggelse av bebyggelsesplan eller vedtatt som dens, eller byggetillatelse som tilt, og arkitektoniske endringsplan dersom endringen innebærer, skal tilsvarende godkjennelse utferdiges.

Protokoll för elektronisk röstning i årsmöte 2024 för Olle Player Elevförening

Organisationsnummer: 802525-2207
Röstning har genomförts i fastighet Ivo 18, januari kl. 00:00:00 till januari kl. 23:59.

Totalt röstberättigade medlemmar: 68.

Följande beslut har behandlats på årsmötet:

1. Val av mötesordförande

Styrelsen föreslår att mötesordförande väljs för mötet och att denne ges i uppdrag att föra protokoll. Röstning har genomförts enligt nedanstående alternativ och följande resultat har registrerats:

Förslag till beslut:
Styrelsen föreslår att Alexander Lindberg väljs som ordförande för mötet.
✓ Förslaget har godkänts

Totalt antal röster för förslaget: 67
Totalt antal röster mot förslaget: 0
Totalt antal blanka röster: 71
Fler än hälften av tillgängliga röster: JA

2. Val av protokollförare

Valg av person till att föra protokollet. Protokollet är till senast 10 dagar efter årsmötet.

Förslag till beslut:
Sara Svensson väljs att Sara Svensson väljs som protokollförare för mötet.
✓ Förslaget har godkänts

Totalt antal röster för förslaget: 67
Totalt antal röster mot förslaget: 0
Totalt antal blanka röster: 71
Fler än hälften av tillgängliga röster: JA

3. Godkännande av mötesinvokallningen

Det har beslutats att godkänna den mötesinvokallningen är invokallerad.

Förslag till beslut:
Mötesinvokallningen godkänns
✓ Förslaget har godkänts

Totalt antal röster för förslaget: 67
Totalt antal röster mot förslaget: 0
Totalt antal blanka röster: 71
Fler än hälften av tillgängliga röster: JA

4. Val av nytt styrelsen till medlemmar

[redacted]

[redacted]

[redacted]

> [redacted]
> [redacted]
>
> ✓ [redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Protokoll fö[illegible] årsmöte 2024 för Ola Ravn Elevförening

Organisationsnummer: 802[illegible]
Möte hö[illegible] genomfört fysiskt/digitalt [illegible] upptill [illegible] till [illegible] upptill 20:00.

Totalt [illegible] röstberättigade [illegible].

Följande [illegible] behandlat på årsmötet:

1. Val av mötesledare

Styrelsen [illegible] att [illegible] mötesledare [illegible] [illegible] att [illegible] [illegible] [illegible]

Forslagsstillere:

1. Stein Bjørvika, Cornelia Sofie Bøe Hovin (Gnr 0 Bnr 0)
2. Jan Gunnar Sørbø (Gnr 0 Bnr 0)
3. Stian Rødle, Marianne Andersen (Gnr 0 Bnr 0)
4. Ellen Jensen (Gnr 0 Bnr 0)
5. Kenneth Rudd, Åsmund Bjugang (Gnr 0 Bnr 0)
6. Bjørnar Hansen (Gnr 0 Bnr 0)
7. Silje Wiesbauer Lorentzen, Mats Holm Olsen (Gnr 0 Bnr 0)
8. Ingunn Bjørnås (Gnr 0 Bnr 0)
9. Frank Nordlien (Gnr 0 Bnr 0)
10. Anne Gine Aalbæk, Trond Steinar Aalbæk (Gnr 0 Bnr 0)
11. Rolf Bjørn Hagerudvik (Gnr 0 Bnr 0)
12. Zlata Tsvetanova, Adrian Andersen (Gnr 0 Bnr 0)
13. Sabina Thorsen, Lena Marie Aasebakken (Gnr 0 Bnr 0)
14. Gudrun Foss, Daniel Nørbech (Gnr 0 Bnr 0)
15. Henrik Andersen, Anne Martine Opsahl (Gnr 0 Bnr 0)
16. Khalid Lalibi (Gnr 0 Bnr 0)
17. Kenneth Lundberg, Mari Elisabeth Haugsøy (Gnr 0 Bnr 0)
18. Sigrun Sørli (Gnr 0 Bnr 0)
19. Marit Hansen, Espen Pedersen Hvam Ekre Lippe (Gnr 0 Bnr 0)
20. Øivind Isaksen (Gnr 0 Bnr 0)
21. Steinar Berg (Gnr 0 Bnr 0)
22. Leif Rønnes Johnsen (Gnr 0 Bnr 0)

Stoppforkjøring av hvert enkelt av Gnr 0 Bnr 0 mot eiendommen gnr 0 bnr 0

Det fremmes herved krav om stoppforkjøring av hvert enkelt av Gnr 0 Bnr 0 mot eiendommen gnr 0 bnr 0 for å opprettholde parkeringsplassene som tilhører Gnr 0 Bnr 0.

Dette er på grunn av at det i avtalen av 21.12.20 som ble inngått mellom Eiendommen Gnr 0 Bnr 0 og Gnr 0 Bnr 0 ikke er tydelig nok angitt at det skal være to parkeringsplasser som tilhører Gnr 0 Bnr 0. Det er derfor ikke mulig å håndheve avtalen. Det er derfor ikke mulig å håndheve avtalen. Det er derfor ikke mulig å håndheve avtalen. Det er derfor ikke mulig å håndheve avtalen. Det er derfor ikke mulig å håndheve avtalen.

Det er også viktig å påpeke at det er flere andre eiendommer i området som har behov for parkeringsplasser, og at det er viktig å opprettholde disse for å sikre at det er nok parkeringsplasser for alle. Det er derfor viktig å opprettholde disse for å sikre at det er nok parkeringsplasser for alle

Skjerpet praksis: Kommunen fører boligplanen slik kommunestyret forutsetter. Det kan ikke tillates unntak eller boligplaner, og parkeringsnormen skal praktiseres strengt. Dette vil kunne redusere boligtilbudet i sentrum, men gir forutsigbarhet for utbyggere og beboere. Det kan også bidra til at flere velger kollektivtransport, sykkel og gange.

Mildere praksis: Kommunen kan i enkelte tilfeller godta unntak fra parkeringsnormen, for eksempel der det er vanskelig å etablere parkering på egen tomt, eller der det er gode alternativer i nærheten. Dette gir større fleksibilitet for utbyggere, men kan føre til at flere biler søker seg til gatene og at det blir mer trafikk i sentrumsområdene.

Hvilken praksis bør velges?

Det er viktig å vurdere konsekvensene av begge praksisene opp mot kommunens overordnede mål for sentrumsutvikling, klima og folkehelse. Hvis kommunen ønsker å redusere bilbruken og fremme aktive reisevaner, kan en skjerpet praksis være et godt virkemiddel. Samtidig må det sikres at ikke for strenge krav hindrer nødvendig utvikling og fortetting i sentrum.

Hvis kommunen ønsker å opprettholde et levende sentrum med god tilgang for alle, kan en mildere praksis være mer hensiktsmessig. Da må det imidlertid være tydelige rammer for når unntak kan gis, og det må sikres at ikke for mange unntak undergraver hele parkeringsnormen.

Uansett praksis er det viktig at kommunen er konsekvent og forutsigbar i sin behandling av saker, og at det er klare kriterier for når unntak kan gis. Det bør også vurderes om det er behov for å justere parkeringsnormen for enkelte områder eller typer av boliger, for eksempel for eldre, studenter eller familier med barn.

Hvilken praksis bør velges?

Det vil ikke bli etablert boligplanen dersom hvert bilvalende på grunn av for stor konkurranse om å etablere plasser andre steder. I tillegg er det lyst parkeringsplassen som er planlagt i området med noen få hjemmeplasser. Hvem plassene er ikke forventet. Dette vil på grunn av tilgjengelig hvert alternativ gjelder for biler som ikke benytter seg på grunn av situasjonen i området. Det er også viktig å ikke for store kostnader at grunnen holder med. Med fjerning av denne kan plassene ut det boligprosjekt for kommunen som investeringen på 250 000 kr. Ansvar på gjeldende vurderingspris skulle plassene. Dette blir kommunestyret en kapitalverdi for kommunen, altså så må det skulle gjennomsnitt betydelig på de mulig parkeringsplassene eller andre fellesinteressen.

Hvert må og vurderes hvilken dersom det blir vilkårende. Dette betyr at kommunestyret skulle vurdere, og det må bedre gjøres hvert 3. år. Dette vil innebære en ny kostnad for kommunen på ca 50 000 kr og mye administrasjonsarbeid.

Skjerpet praksis eller mildere praksis?

Planlegging og bolig er noe av investeringer det skjerpet er valgt blå formålet. I denne saken valgte å å bidra mulig grunnlag vurderet skjerpet praksis. Intuitivt for å legge frem saksnotat for gjennomføre samlingen. Boligplanen for skulle er at skjerpet er valgt til å skulle kommunestyret, og dermed kan vilkårene i det store fortsatt se større og mindre grupperinger både vilkårene og fremtidige. Å opprettholdet kommunestyret for tilsvarende det alternativ hvilken skjerpet praksis å opprettholde og å kunne bygge mer skjerpet kommunestyret på sikt. Dette kan være tilsvarende overkompleks og overkapasitet mer enn dersom. I tillegg valgte skjerpet å være viktig fremgangsmåte å vurdere gjennomføre samling, da vilkårene at dersom det mer overkapasitet. Å opprettholde følgende av hvert andre av gjennomføre samling så ofte det blir. Dermed i det mulige grunnlaget å gjennomføre til gjennomføre samlingen som hvilken hvert år.

Følgende forslag ble tilsammen:

Forslag til vedtak 1:
Skjerpet praksis innså følte hvert på punkter og gjelder som det vil hvert blir vilkårende.

✗ Forslaget falt

Forslag til vedtak 2:
Skjerpet praksis innså følte hvert på punkter og gjelder som det 2 blir vilkårende og boligplanen vilkårene.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: 20
Antall stemmer for vedtak 2: 30

Protokoll til årsmøte 2024 for Oks Store Borettslag

Organisasjonsnummer: 969 [illegible] 203
Møtet ble gjennomført fellesgjeld fra kl. [illegible] til kl. [illegible]

Antall stemmeberettigede andelshaver: 540

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Styrelederen ønsket å se at møteleder ble valgt, og at vedkommende kjente til det første produktet. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller fremlegg møteleder ikke valgt, er det opp til styrelederen å velge en møteleder.

Forslag til vedtak:
Advokaten Kåre Hansen er valgt.
✓ Forslaget ble vedtatt.

Antall stemmer for vedtaket: 155
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 23
Fler tallet er tilstrekkelig [illegible]

2. Valg av protokollvitner

Valg av to vitner til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:
Marianne Nilsen og Anne Lise Jacobsen er valgt.
✓ Forslaget ble vedtatt.

Antall stemmer for vedtaket: 180
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 23
Fler tallet er tilstrekkelig [illegible]

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten innkallet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ Forslaget ble vedtatt.

Antall stemmer for vedtaket: 321
Antall stemmer mot vedtaket: 3
Antall blanke stemmer: 26
Fler tallet er tilstrekkelig [illegible]

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Årsrapport forelås av revisor og årets resultat til egenkapital.

> Forslag til vedtak:
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ Forslaget ble vedtatt.

Antall stemmer for vedtaket: 120
Antall stemmer mot vedtaket: 7
Antall blanke stemmer: 16
Fler tallelse av tilstedeværende: 80%

b. Fastsettelse av honorar revisor

Godtgjørelse for styret fastsettes til kr 120 000.

Styrehonorar er satt lavere sammenlignet med tips årsrapportene. Begrunnelse for økning er at styret som styret kontrollutvalget vil være følge av krav om rekruttering av styret. Styret har vilket å delta med arbeidet tilsvarende som tidligere, men det har likevel følgt opp særlig viktige oppgaver.

> Forslag til vedtak:
> Styrets godtgjørelse settes til 120 000.
>
> ✓ Forslaget ble vedtatt.

Antall stemmer for vedtaket: 120
Antall stemmer mot vedtaket: 10
Antall blanke stemmer: 16
Fler tallelse av tilstedeværende: 80%

8. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens arbeid (XXXXXXX)

Valgkomiteen som ved i gang med arbeidet i 2023. Å ikke valgkomiteen gjennomført møte og valgkomiteens innstilling og kunne endelig begynne arbeidet.

Etter gjennomført arbeidet med oppdrag oppgangen rettet er valgkomiteen. I tillegg har valgkomiteen gjennomført kandidatsamtaler alle oppgangene. Vi tilgjengelig kandidatene til å ikke alle som styret deres og ikke ønsket med oss. Etter også gjennomført en samtale med alle kandidatene. Valgkomiteens innstilling er enstemmig.

Valgkomiteens innstilling styrets styre:

- Styremedlem Anne Lise Larsen – valgperiode for to år
- Styremedlem Thomas Nilsen – valgperiode for to år
- Styremedlem Hanne Marie Hansen – valgperiode for to år
- Styremedlem Jens Petter Svendsen – valgperiode for ett år
- Styremedlem Kari Olsen – valgperiode for ett år
- Vara: Per Andersen – valgperiode for ett år
- Vara: Ingrid Berg – valgperiode for ett år

- [redacted]
- [redacted]

[redacted]

[redacted]

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
[redacted]

Følgende stilte til valg:
[redacted]

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
[redacted]
[redacted]

Følgende stilte til valg:
[redacted]

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
[redacted]
[redacted]

Følgende stilte til valg:
[redacted]

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Følgende stilles til valg:
Alle [illegible]
Magnus Madsen
Rune Lind Laubjerg
Christoffer Sandvang

Bestyrelsesmedlem (3 år)
Følgende blev valgt:
Siri Jensen Bolliu (77 stemmer)
Kaur Ghandour (72 stemmer)
Carl Alexander Kevsen Sonnerup (52 stemmer)

Følgende stillet til valg:
Siri Jensen Bolliu
Kaur Ghandour
Carl Alexander Kevsen Sonnerup

7. Valg af delegater til DBDH's generalforsamling

Bestyrelsen indgår delegater til DBDH's årlige generalforsamling. Delegaterne og suppleantdelegaterne vælges i enkelte

Delegat (3 år)
Følgende blev valgt:
Christoffer Sandvang (78 stemmer)

Følgende stillet til valg:
Christoffer Sandvang

Suppleantdelegat (1 år)
Følgende blev valgt:
Rune Skovgaard (80 stemmer)

Følgende stillet til valg:
Rune Skovgaard

Puls Eiendomsmegling AS
Nordvik Grünerløkka v/Vetle Høystad Rødje
Sofienberggata 2B, 0551 OSLO
E-post: v.rodje@nordvikbolig.no

8302693 19/315 11.02.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 11.02.2025.

Boligselskap:	19 Ola Narr Borettslag
Organisasjonsnr:	948.314.991
Andelseier:	Idun Ran Myrflott Mostulien
Leieobjektnr:	315
Adresse:	Ola Narr 20, 0564 OSLO
Andelsnummer:	109
Borettsinnskudd:	kr 2.250,–
Hjemmeside:	http://www.olanarr.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8590536.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- 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.
- Styret: Kontakt via Vibbo.
- Hjemmeside: www.olanarr.no
- Dyrehold: Se husordensreglene.
- Felleskostnader: Øker med 7% fra 01.02.25. Styret tar løpende vurderinger.
- Fellesgjeld: Se årsrapport i innkalling til generalforsamling.
- Energi: Fra 01.08.24 har selskapet gått over til individuell måling. Det betales ikke akonto, men etter faktisk forbruk.
- IN-ordning: Ja, på to lån. Dette innebærer at andelseieren er gitt adgang til å innbetale et beløp maksimalt begrenset oppad til sin andel av fellesgjelden. Ordningen er ikke reversibel slik at ny kjøper kun overtar selgers nedkvitterte restgjeld på overtakelsestidspunktet. Dersom andelseier ønsker å innfri eller delvis nedbetale sin andel av fellesgjelden må den enkelte andelseier inngå en egen avtale med OBOS. Innbetaling kan bare skje ved lånets hovedforfall som er to ganger i året (30.03 og 30.09). Rådgiver hos OBOS må kontaktes for tilsending av giro, og pengene må være inne på konto minimum 10 dager før lånets forfall.
- Eiendomsskatt: Ja. Andelene med eiendomsskatt belastes i månedene mai, juni, september og november.
- TV- og internett: OBOS OpenNet er internettleverandør. Borettslaget har avtale med RiksTV. En dekoder med nrks kanaler følger leiligheten ved kjøp og salg. Borettslagets beboere har fast 40% rabatt på RiksTVs veiledende priser.
- Drift- og vedlikehold: Se siste års innkalling til generalforsamling.
- Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/
- Parkering: Borettslaget har ca 83 parkeringsplasser som tildeles etter venteliste. Søknader, oppsigelser eller spørsmål sendes til styret@olanarr.no. Oppsigelse av parkeringsplassen går ikke automatisk ved salg eller bruksoverlating, det er viktig at megler påser at leieforhold blir sagt opp av andelseier. Det er oppsigelsestid på en måned. Parkeringsleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser.
- Annet:
- * Borettslaget ble i oktober 2014 oppført på Byantikvarens gule liste.
- * Vedrørende varmekabler på bad, se vedtak fra EGF 27.09.18
- * Velferdslokalet i Ola Narr brl. leies ut til egne beboere og benyttes ellers til velaftener, beboermøter o.l. Styret kontaktes for leie.Styret ser helst at meglerkontorer ikke henger opp DM´er og annen reklame i borettslagets oppganger

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HANBA2-83987171637	A	23.390.537,-	18 år 5 md.	4		Flyt	5,85%
* HANDEL-83987171645	A	9.292.164,-	7 år 5 md.	4		Flyt	5,85%

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:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.371,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	3.418,-
Internett	229,-
TV	29,-
Kapitalkost. lån 2 HANBA2	907,-
Kapitalkost. lån 1 HANDEL	788,-

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. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	2.383,-	10.696,-	59.552,-	179.437,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

	Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
*	HANBA2-83987171637	121.787,-	907,-
*	HANDEL-83987171645	56.010,-	788,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 178.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2025

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christine Kirkhorn tlf.22 86 58 73 ev. pr. e-post: christine.kirkhorn@obos.no.

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:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Aleksander Løkke-sørensen Ola Narr 18, 564 OSLO, e-post: styreleder@olanarr.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 eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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.

Hilsen OBOS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
  - Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
  - Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
  - Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
  - Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
  - De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
  - Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
  - **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OLA NARR
BORETTSLAG

Husordensregler

Sist endret:

- Ordinær generalforsamling 30.03.16

§ 1 Den enkelte leilighet

1.1 Oppussing

A. Ved inngrep i bygningens bærende konstruksjoner må godkjent firma kontaktes for forsvarlig vurdering av inngrepet. Beregning må forelegges styret før inngrepet skjer.

B. Alle endringer som utføres på bad/wc er omfattet av gjeldene våtromsnorm. Arbeid her må utføres av godkjent håndtverker og dokumentasjon på fagmessig utført arbeid må foreligge.

C. Andelseier står ansvarlig for eventuelle skader på naboleiligheter eller bygningen forøvrig hvis skaden skyldes ufagmessig utført arbeid.

1.2 Vinduer

A. Andelseier har plikt til å melde fra skader som har oppstått på vinduer snarest mulig etter at skaden har oppstått.

B. Listverk som vender inn i leiligheten må jevnlig vedlikeholdes av andelseier. Hengsler og glidemekanisme må rengjøres og smøres av andelseier minimum en gang pr år.

C. Dersom du har vindu på bad som er utsatt for vannsprut og mye fuktighet må dette tildekkes med f.eks. gardin eller persienne.

1.3 Dører

A. Utgangsdør og verandadør/er er borettslagets ansvar. Ved skade på dør/er må det meldes styret snarest mulig. Andelseier må sørge for å vedlikeholde ytterdører på innsiden. Rengjøring av låsemekanisme og karm, samt smøring av hengsler og låsemekanisme må utføres av andelseier minst en gang pr. år.

1.4 Ventilasjon

A. Leilighetene er utstyrt med ventiler for å trekke inn frisk luft i stue og soverom samt ventiler for å suge ut brukt luft på bad og kjøkken. Leilighetene blir ventilert ved at ventilasjonskanalene på bad og kjøkken suger luft ut av leilighetene. Undertrykket som skapes vil trekke frisk luft inn av ventilene i stue og soverom.

B. Luftelukene i leilighetene skal alltid stå åpne. For å sørge for et godt inneklima og unngå soppskader skal lukene også stå litt åpne om vinteren.

C. Ventilasjonskanaler og ventiler i yttervegger må ikke tildekkes f.eks. ved å tapetsere over dem/ lime dem igjen slik at inspeksjon av dem ikke er mulig.

D. Det er ikke tillatt å montere elektriske vifter mot ventilasjonskanalene. Beboere må benytte seg av kjøkkenvifte med kullfilter.

1.5 Balkong

A. På balkonger og alle andre deler av borettslagets fasader er det ikke tillatt å sette opp private antenner, bolting for å feste antenner eller andre anretninger

B. Bruk av elektrisk- eller gassgrill er tillatt. Gassflasken må ikke overstige 0,5 kg og må alltid oppbevares utendørs. Det er tillatt å grille mellom kl. 11 og 20 hver dag.

C. Balkonggulvene må ikke tildekkes av tepper, matter, fliser, linoleum o.l. Begrunnelsen for dette er at betonggulvet tar skade av fukten og vannansamlingen som disse materialene forårsaker over tid. Dersom skade på betonggulv oppstår på grunn av brudd på denne bestemmelsen, kan leilighetsinnehaver risikere å bli stilt til ansvar for kostnadene i forbindelse med reparasjon av balkonggulvet.

D. Det er forbudt å anvende balkonger til tørking og lufting av tøy, slik at tøyet henger over rekkverkkanten og er synlig fra gateplan og gårdsplass. Risting av tøy og matter fra balkong eller vindu er forbudt. Det henvises til tørketromler i vaskeri, samt borettslagets luftegårder og tørkeloft.

E. Skilleveggene i stoff på balkongene kan fjernes av beboere hvis det er ønskelig med mer sol/utsyn. Det er viktig at stoffene blir tatt vare på hvis det senere er ønskelig å remontere disse. Det er ikke anledning til å henge opp andre skillevegger/stoff enn de som ble levert i forbindelse med fasadeoppussingen i 2012-2013, i blått og grått.

F. Det er ikke anledning til å henge opp markiser eller liknede på fasade uten avtale med styret og i henhold til retningslinjer for oppheng, materialer og farger.

- Det er kun anledning til å montere en markise for leiligheter i øverste etasje, og da kun en stk. over balkong. For øvrige vinduer med solskjermingsbehov i denne etasjen, skal utvendig persienne benyttes.
- For leiligheter i andre enn øverste etasje, skal utvendig persienne benyttes.
- Markisen og persienner skal ha de mål som settes av styret
- Stoff på markise vil samsvare med det man har som vindbeskyttelse på balkong. Fargekode hvit blokk: (Kontakt styret) - teglsteinsblokk: (kontakt styret)
- Det er også standardvalg på fargen på utvendige persienner. Fargekode for samtlige blokker: (kontakt styret)

G. Bestemmelsen om ro i borettslaget gjelder også på balkongen.

H. Balkongene skal ikke benyttes som midlertidig eller permanent lagerplass.

1.6 VVS

A. Alle bad i borettslaget er ble rehabilitert i henhold til våtromsnormen 2006. Andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold og reparasjoner av toalett, servanter, dusj, vindu og bad.

B. Radiatorer med rør er borettslaget eiendom. Inngrep på dette skal kun utføres av borettslaget og ikke av den enkelte andelseier. Ved skade på radiator eller rør må styret varsles snarest mulig. Ved stor lekkasje må rørlegger umiddelbart kontaktes. Det er viktig at hver enkelt andelseier holder et våkent øye med radiator og rør, opplegget er gammel og kan ha enkelte svake punkter. Radiatorer bør luftes minimum en gang pr år. Dersom du ikke har nøkkel eller er i tvil om hvordan det gjøres så kontaktes styret.

C. Andelseier plikter å slippe inn servicepersonell til foreslått tid for utbedring og oppgradering av borettslagets VVS- og sentralvarmesystem. Styret skal varsle andelseier i god tid, såfremt det er mulighet for det.

1.7 Borettslagets ansvar

A. Styret skal ved behov ha mulighet til å foreta inspeksjon i alle leiligheter for å kontrollere våtrom, radiatorer og vanntilkobling til tøy- og/eller oppvaskmaskin. Styret skal ha mulighet til uhindret å foreta inspeksjon i den enkelte og/ eller alle leiligheter for å konstatere om det finnes veggdyr eller annet utøy.

§ 2 Fellesområder

2.1 Oppganger, loft og kjeller

A. Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker, avfall eller annet i trapperom eller ganger. Dører til trappegang, loft og kjeller samt sikringsskap skal alltid være låst. Slipp ikke inn personer i gangen uten at dette er til eget besøk. Slukk alltid lyset når du forlater loft og kjeller. Alle har ansvar for å bidra til å holde trapperom og andre fellesareal ryddige til enhver tid.

B. Postkasser holdes fri for påklistrede lapper etc. Klisterlapper som “Nei takk til..” bestilles hos posten eller styret og plasseres rett under postkasseskiltet, sentrert i midten. Postkasseskilt bestilles hos styret og er gratis for alle andelseiere. Dette gjelder også porttelefon.

2.2 Uteområder

A. For ballspill etc. oppfordres det til å benytte parken, eller lekeplassen på indre gårdsplass.

B. Borettslaget har flere sykkelstativer. For å unngå at parkerte sykler er til sjenanse for andre beboere, ber vi om at du benytter sykkelstativene. Dersom du ikke benytter sykkelen så ofte så oppfordres det til å sette sykkel i fellesbod i kjeller.

C. Det er kun tillat å mate fugler slik at det ikke trekker rotter og mus til eiendommen, eller er til sjenanse for øvrig.

D. Beboere som har husdyr som luftes ute skal alltid plukke opp ekskrementer dyret måtte legge igjen.

E. Kjøretøyer på indre gårdsplass er kun tillatt for av- og påstigning etter gjeldene skilting.

2.3 Røyking

A. Sigarettstumper skal ikke kastes på bakken på fellesområdene men kastes på forsvarlig vis. Vis hensyn til dine naboer ved å unngå å røyke rett uten/nedenfor vinduer. Det er ikke tillatt å røyke på innendørs fellesområder.

2.4 Fellesboder

A. Sykler og barnevogner skal plasseres i fellesbod eller i egen kjellerbod. Umerket utstyr vil bli fjernet på vår - og høstdugnadene.

§ 3 Brannvern

3.1 Brannvarsling

A. Hver leilighet får tildelt en røykvarsler fra borettslaget hvert tiende år. Beboer er ansvarlig for å montere røykvarsleren samt teste den minst en gang i året. Alle leilighetene skal ha installert brannslange og beboer er ansvarlig for å funksjonsprøve slangen minst en gang pr år. De som i tillegg ønsker flere slukningsapparater er selv ansvarlige for vedlikehold av disse.

3.2 Rømningsveier

A. Alle trappeoppganger er rømningsveier, det må av denne grunn ikke oppbevares gjenstander her. I tillegg er balkonger og vinduene i leilighetene å regne som rømingsveier.

3.3 Brannfarlig materialer

A. Det er viktig at brannfarlige varer oppbevares i godkjente beholdere, disse skal være tydelig merket med hva beholderne inneholder. Det er ikke lov å lagre brannfarlig gass verken i kjeller eller på loft. Der hvor det lagres brannfarlig vare skal det være ryddig og fritt for brennbart materiale i nærheten. Pussefiller som har vært benyttet til oljeprodukter kan selvantenne og må kastes på egnet sted eller oppbevares i tette og ubrennbare beholdere.

§ 4 Regler om ro

A. Det skal være ro i leilighetene og uteområdene mellom kl. 23:00 og 07:00 hverdager, og kl. 23:00 til 09:00 i helger. Støyende oppussing skal varsles naboer i samme oppgang og leiligheter som kan bli berørt. Oppussingen skal opphøre senes kl. 21:00.

B. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale og med samtykke fra beboerne over, under og ved siden av.

§ 5 Avfallshåndtering

A. Det er ikke tillatt å hensette avfall eller andre gjenstander på fellesområder, hverken utendørs eller innendørs i oppgang, kjeller, eller på loft.

B. Alle beboere har ansvar for å sorterte sitt avfall i henhold til kommunens retningslinjer for avfallshåndtering.

C. Beboere skal aldri sette fra seg avfall ved siden av søppelbrønnene. Det som ikke får plass i brønnene, må gjøres mindre eller oppbevares av beboer selv til vedkommende finner en løsning for å håndtere avfall (jf. container på dugnad).

D. Søppel skal ikke plasseres utenfor leilighetsdører i trappeoppgangene. Reklame og aviser skal fjernes foran leilighetens dør.

E. Hensatt søppel eller andre gjenstander som må fjernes av borettslaget, vil bli fakturert eier for de kostnader dette medfører.

§ 6 ENØK

A. Bruk aldri vann unødig og vis måtehold ved bruk av varmtvann.

B. Skru aldri radiatorene mer opp enn nødvendig etter værforhold og årstid. Unødig bruk av varme og varmtvann øker driftsutgiftene, som til enhver tid dekkes av beboerne. La aldri vinduer stå åpne hele dagen eller i lengre tid av gangen i fyringssesongen. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i rørene ikke fryser.

C. Vinduene i trappeoppgangene skal bare settes opp når det er nødvendig å lufte, noe som i fyringssesongen ikke skal ta mer enn 5 minutter.

D. Taklukene på loftene skal alltid holdes lukket.

§ 7 Skadedyr

A. Beboerne må straks melde fra til styret hvis det blir oppdaget veggdyr, kakerlakker e.l. i leiligheten, borettslaget kan ha en forsikring som dekker dette. Hvis det er påvist veggdyr eller annet utøy i en leilighet, må leieboeren for egen regning gjøre det nødvendige for å få leiligheten rengjort, informere naboer som kan bli berørt samt rette seg etter de pålegg som styret i denne forbindelse kommer med.

§ 8 Fremleie

A. Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren 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. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- Andelseieren er en juridisk person.
- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

C. Andelseier sender søknad om fremleie direkte til OBOS som videreformidler søknaden til styret.

D. Det vil påløpe et gebyr for fremleie. Satser oppgis ved henvendelse til OBOS

E. Andelseierne har helt fullt ut ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper borettslaget eller andelseierne får av hans leieboer.

§ 9 Vaskeri

A. Vaskeriet er åpent alle dager, hele døgnet. For bruk av vaskeriet vises det til reglene som henger i vaskeriet. Kun borettslagets beboere skal ha adgang til vaskeriet. Vaskeriet skal kun benyttes til vask av eget tøy fra privat husholdning. Kommersiell vask er ikke tillatt. Ødeleggelser av maskinene på grunn av skjødesløs behandling kan medføre økonomisk ansvar. Vaskeriet skal holdes ryddig av de som bruker det.

§ 10 Dyrehold

A. For å kunne holde dyr må beboer sende søknad til styret. Retningslinjer for dyrehold, se søknadsskjema på www.olanarr.no. eller kontakt styret for å få dette utlevert.

§ 11 Dugnad

A. Ved deltakelse på dugnad får andelseier utbetalt kr 300,-

B. Det gis kun en sum pr andelsnummer og oppmøtet må være på minst 2 timer, så fremt det er arbeid til det.

§ 12 Utleie av borettslagets utleiearealer

A. Borettslaget har et velferdsrom til utleie. Utleie skjer i henhold til egen kontrakt. Borettslagets lokaler som leies ut til næringsdrift skjer i henhold til egne kontrakter.

§ 13 Vedlikehold og ansvar

13.1 Borettslagets og andelseiers plikter og ansvar

A. Borettslaget plikter å sørge for at bygningen med felles ledninger og anlegg er i orden. Videre plikter borettslaget å holde vedlikeholde alle oppganger og fellesrom. Utgifter til elektrisk strøm og elektriske lamper i oppganger og fellesrom dekkes av borettslaget. Borettslaget plikter også å sørge for at portrom, oppganger og fellesrom er tilstrekkelig opplyst og rengjort, samt å påse at ro og orden blir opprettholdt i eiendommen.

B. Borettslagets ansvar

- ytre vedlikehold av bygninger
- vedlikehold av felles rom og arealer, deriblant grøntarealer, lekeplasser og lignende
- felles kabelnett for TV t.o.m. tilkoblingsboks
- elektronisk ledningsnett fram til sikringsskap
- ytre- og innvendige rør fram til stoppekran og vannlås
- reparasjon av innvendige skader som skyldes taklekkasje og lignende

13.2 Andelseiers ansvar

A. Du skal som andelseier sørge for forsvarlig vedlikehold og reparasjonskostnader innenfor boligen og i ytre rom som hører boligen til. Men dersom en skade skyldes mangler ved bygningen, eller ved felles ledninger og anlegg, skal borettslaget dekke det.

Til indre vedlikehold regnes gjerne:

- fornying av tapet, maling og golvbelegg

- vedlikehold av dører, låser, nøkler, vinduer, panelovner, elektriske ledninger fra boligens apparattavle, sikringer, batteri i røykvarsler
- vedlikehold av sanitærporselen, badekar og kraner
- istandsetting av innvendige kloakkledninger/rør til egen vannlås rensing/erstatning av rist ved kjøkkenavtrekk
- vedlikehold av ytre rom/bod, utelampe, ringeapparat, postkasse m.m.

§ 14 Forsikring og ansvarsforhold (innboforsikring)

A. Borettslagets eiendommer er forsikret. Forsikringen dekker bygningene, fellesarealet og boliger, med veggfast utstyr.

B. Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (det vil si utstyr/innretning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).

§ 15 Generelt

A. Mulige meldinger til andelseiere fra OBOS eller borettslagets styre skal gjelde på samme vis som husordenensreglenes bestemmelser.

B. Beboerne plikter å slippe inn servicepersonell for kontroll av eksempelvis røykvarslere, brannslanger, radiatorer, vann og kloakk, ventilasjonskanaler, lufteventiler, jordfeilvarslere etc.

C. Forslag, klager og meldinger til styret skal være skriftlige.

D. Ved spørsmål om borettslagets forsikringer, kontakt OBOS forsikring på telefon 22 86 55 00 eller på forsikring@obos.no

Vedtekter

for Ola Narr borettslag org nr 948314991
vedtatt på ordinær generalforsamling den 29.05.06.
Sist endret på ordinær generalforsamling den 30.03.17

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Ola Narr 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, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget 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 som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til 10 % av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og som blir leid 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) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

(4) 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 èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen.

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren 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. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller 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.

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

(5) Overlating av bruken skal alltid søkes godkjent av styret og reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. Bruksoverlatelse må følgelig ikke være til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre andelseiere. Bruksoverlating skal i størst mulig utstrekning ivareta hensynet til stabile boforhold. Dette innebærer at hyppig korttidsutleie av boligen er ulovlig dersom korttidsutleien er av et visst omfang, Det forhold at andelseieren selv bor i boligen mens deler av denne leies ut forhindrer ikke at korttidsutleievirksomhet kan være ulovlig. Momenter som vil være avgjørende for hvorvidt korttidsutleievirksomhet er ulovlig og kan nektes godkjent av styret er følgende:

- Hvor hyppig korttidsutleie forekommer
- Antall leietakere som faktisk bruker boligen ved de enkelte utleieforhold
- I hvilken utstrekning leietakerne er til ulempe for de øvrige andelseierne
- Om bruksoverlating skjer på døgnbasis og om utleievirksomheten for øvrig bærer preg av hotell-/pensjonatvirksomhet

Dersom en andelseier er i tvil om hvorvidt pågående eller planlagt korttidsutleie er ulovlig, plikter denne å konferere med styret slik at styret eventuelt kan gi andelseieren anledning til å moderere utleievirksomheten til et lovlig nivå. Styret kan sette vilkår for bruken, herunder kreve særskilt dekning av de merkostnader borettslaget blir belastet ved utleievirksomheten.

(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).

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

4-4 Kameraovervåkning
(1) Borettslaget har godkjent kameraovervåkning på borettslagets fellesområder.
(2) Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk

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.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon 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.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong 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 vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) 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. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

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 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal 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.

(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 i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om

nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn 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 der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: CVL0849
Matrikkel: 301-229/4/0/0
Bruksenhet: H0302
Andelsnr: 109



Hjemmelshavere:
Idun Ran Mostulien



Adresse:
Ola Narr 20, 0564
OSLO

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 2 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
18488 sluttrapport Ola Narr20.pdf	SØSTRENE AMUNDSEN RØRLEGGERBEDRIFT AS	Ikke spesifisert	2021-08-13
Faktura 76926.pdf	RØRLEGGERVAKTA AS	Rørlegger	2024-12-04

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 7 dokumenter)

Boligeier har lastet opp dokumenter om sin bolig, men det er ikke gitt tillatelse om deling. Boligeier kan dele innholdet i sin bolig ved å logge seg inn, klikke på sin boligmappe og klikke på fanen “Del mappa di”.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Sofienberggata 23C, 0588 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 bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne er opptatt av i valget av sitt nye hjem. 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 med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/grunerloekka

417 58 300

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: **18 700,-**

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.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

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

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

Oppdragsnummer: 64-0243/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ola Narr 20 0564 OSLO

Betegnelse: Gnr 229, bnr 4 (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