

Oskar Braatens gate 2



Velkommen til

Oskar Braatens gate 2



Salgsoppgaven produsert 7. mars 2025

Sentralt på Torshov

Lys og moderne 4-roms med heis, balkong og ledig plass i garasje. Flott og skjermet bakgård. Ingen forkjøpsrett!

Prisantydning	6 400 000,-
Fellesgjeld	535 240,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	6 936 590,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 838,-
BRA-i	69 kvm
Totalt BRA	73 kvm
Soverom	3

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2002

Megler	Lilliann Tronshaug
Telefon	452 51 612
E-post	l.tronshaug@nordvikbolig.no







Kort fortalt

VELKOMMEN TIL OSKAR BRAATENS GATE 2!

- Lekker 4-roms i 2. etasje med heis og høy standard! Leiligheten har en gjennomgående og romslig planløsning med flotte lysforhold. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen gir en lun atmosfære og fra stuen har du direkte utgang til en flott balkong.

- Her bor du i et barnevennlig område med kort vei til barnehage, flotte turområder langs Akerselva og flere parker. Her har du alt du trenger rett utenfor døren!

FASILITETER

- Lekre farge- og materialvalg
- Nordvestvendt balkong på 3 m^2
- Meget god planløsning med 3 soverom, to vendt mot bakgården
- Heis til alle etg. inkludert til parkeringskjeller
- Barnevennlig område med barnehage i nærheten
- Ledig parkeringsplass
- Store vindusflater
- Inngang via svalgang, med utsikt til koselig bakgård

Arealer og innhold

BRA-i:	69 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	73 kvm
TBA:	3 kvm

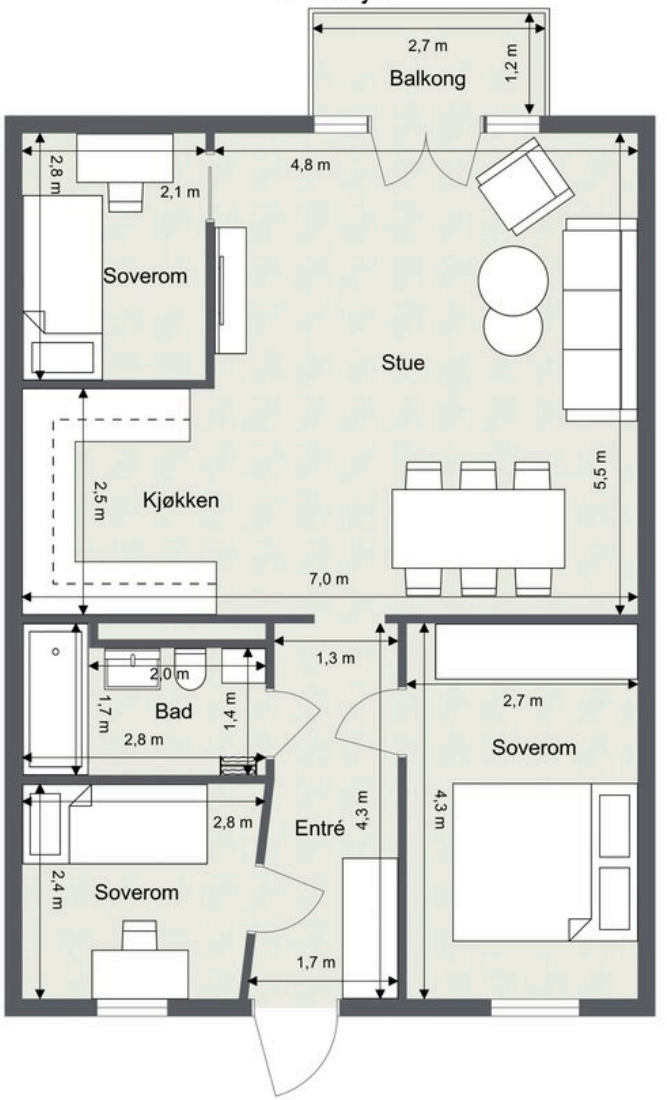
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad og tre soverom
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

Oskar Braatens gate 2 0474 Oslo

2. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål/areal er innvendige og kan ikke betraktes som eksakte.
Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Forklaring av bilde/rommet








ARE KALVØ NØD
NORGES BESTE HELGETURER
ØLBRYGGING
ØLBRYGGING ERA HÅND TIL MUNN
Oslomarka










BOSCH





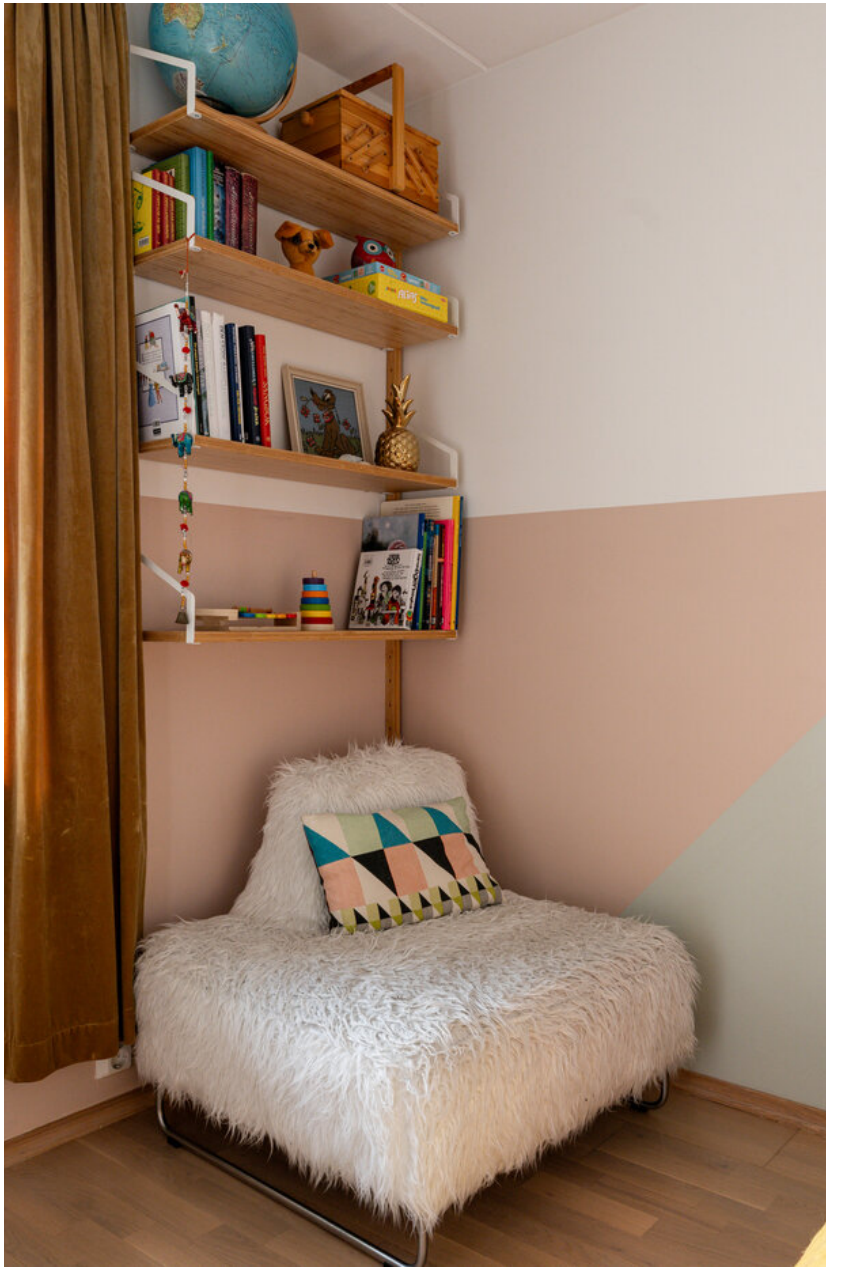






















Informasjon

Oskar Braatens gate 2

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0069/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Oskar Braatens gate 2, 0474 OSLO
Gnr 225, bnr 238 i Oslo kommune
Andelsnr 10 i Lille Rosenlund Borettslag, org.nr. 984192827

Selgere
Martin Solemdal Nicolaysen
Tora Larsen Jervidalo

Kjøpesum og omkostninger
6 400 000,- (Prisantydning)
535 240,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 935 240,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 936 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 945 890,- (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
2002

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 69 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 73 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad og tre soverom
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold

Selger opplyser at på sommerstid kommer det sol på svalgangen som er sørøstvendt til ca. kl. 13. I bakgården er det sol fra morgenen til kl. 19. På balkongen som er nordvestvendt er det sol fra ca. kl. 14 til 17.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken, bad og tre soverom. Heisadkomst. Svalgang på den ene siden av leiligheten.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 4 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Entré - Velkommen inn!:
Lys og innbydende entré med adkomst fra svalgang. Her er det god plass til oppbevaring av jakker og sko. Praktisk garderobeskap med skyvedører utnytter plassen godt. Overflatene er malt i tidsriktige og moderne farger som går igjen i hele leiligheten. Gulvet er dekket med praktiske fliser med gulvvarme. Callinganlegget er via Defigo og at alt styres via telefonen.

Svalgang utenfor inngangsdøren. Her kan man nyte morgensolen da den ligger sørøstvendt til. Hyggelig utsikt over bakgården og Rollparken. Rollparken er under utvikling av kommunen, og vil gi et stadig hyggelige utsyn.

Stue:
Den lyse og hyggelige stuen har store vindusflater som sikrer gode lysforhold. Stuen og kjøkkenet er utformet i en åpen og sosial løsning, noe som skaper et flott oppholdsrom. Rommet har gode innredningsmuligheter med plass til sofagruppe, spisebord og annet ønsket møblement.

Fra stuen er det direkte utgang til en flott balkong på 3 m^2 med plass til utemøbler. Fra balkongen har du fin utsikt over nærområdet. Selger opplyser at på sommerstid det sol fra ca. kl. 14 til 17.

Kjøkken:
Stilrent og moderne kjøkken i delikate fargetoner med praktisk utforming og rikelig skapplass. Kjøkkeninnredningen har lyse fronter som ble foliert i 2020, samt en laminert benkeplate med nedfelt vask. Kjøkkenet er velutstyrt med integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøle- og fryseskap. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. I 2024 ble det satt inn ny

oppvaskmaskin og kjøleskap.

Bad:
Romslig bad med opplegg for vaskemaskin. Badet har nøytrale og funksjonelle fliser, samt elektriske varmekabler i gulvet. Gulvet er malt i en delikat farge i 2025. Videre finner du servant med underskap, speil, gulvmontert toalett (nytt i 2025) og badekar med dusjnisje. Rommet har mekanisk avtrekk.

Soverom 1:
Stort hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og nattbord på hver side. Rommet har rikelig oppbevaringsplass med en stor skyvedørsgarderobe. Den store vindusflaten skaper en luftig atmosfære og gir en hyggelig utsikt mot nærområdet.

Soverom 2 og 3
De to øvrige soverommene er av fin størrelse med plass til seng og tilhørende møbler. Rommene passer utmerket som gjesteværelse, barnerom eller kontor. To soverom vender mot lukket gårdsrom, mens det ene vender mot Sandakerveien. Soverommet ved stuen har en skyvedør av glass.

Dersom man kun har behov for to soverom kan man fjerne veggen til soverommet i stuen slik at man får enda større stue og kjøkken.

Parkering

Boligselskapet har 31 garasjeplasser med ventelisteordning. Kostnader for en plass er per 2025 er 750,- per måned. Garasjeplass tildeles etter venteliste styret besitter. Mulighet for lading av elbil, liste fås av styret.
Styret opplyser at det pr. 07.03.25 er 4 ledige parkeringsplasser.

Leietager må undertegne leiekontrakt, som blir sendt fra forretningsfører. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldene priser ved leie av garasje.

Parkeringsplass fordeles etter venteliste. Det er ingen fast kobling mellom parkeringsplass og andel eller person. Dette betyr at når en andel selges eller en parkeringsplass blir sagt fra seg eller ledig på annen måte, skal parkeringsplass tilbys den andelen som står oppført øverst på ventelisten. Leieforholdet mellom den enkelte andelseier og borettslaget reguleres nærmere i egen leiekontrakt, herunder reguleres også avtalebrudd.

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
Elbil: 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/.

Modernisering og påkostninger

- Oppussing av bakgård, inkl. ny membran, endret fall og dekke, 2023/2024.
- Kjøkkenfrontene ble foliert i 2020, og det ble satt inn ny oppvaskmaskin og kjøleskap i 2024.
- Gulvet på badet ble malt og satt inn nytt klosett i 2025.
- Alle vegger og tak er malt mellom 2018 og nå.
- Alle tregulv ble lakkert i februar 2025.
- Gulvet i gangen ble malt i februrar 2025.
- Det er satt inn skyvedør til gjesterom og veggen ble gipset i 2021.
- Det er satt inn ny skyvedørsgarderobe på soverom 1 i 2018.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.
Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Skiftet klosett februar 2025. Noir rørleggerservice AS.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Skiftet membran og dekke i bakgården, over bodanlegget. 2023-2024. A-Membran As.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Montert dreneringsrenner i bakgården og inngangsområde ca. 2018. Etablert fall mot fordrøyningsbedd i bakgården 2024. A-Membran.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Installasjon av 3 nye stikkontakter og utskifting av en. Direktekobling av bereder. Ny termostat og bryter utenfor bad. Legger inn spesifisert faktura og samsvarserklæring i Boligmappa. Utført 6 mars 2025.

Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja.

4.1. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja, kontrollen ble utført 6 mars 2025.

4.2. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært. Det ble installert 20 ladere i 2019 av Sofienberg elektro.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Skiftet klosett. Februar 2025. Noir rørleggerservice AS.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Nei, etablert leiligheter i 6.etg i ca. 2010.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
- Ja, kontroll og rengjøring av ventilasjonsanlegg i 2022.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Ja, det har i våte perioder vært fukt i bodanlegg under bakgården. Ble utbedret med ny membran, endret fall og drenering i 2023.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Nei, viser til el-kontroll 06.03.25

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja, takstrapport 2018. Tilstandsrapport 05.03.25. Elkontroll 06.03.25.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja, takstrapport 2018. Tilstandsrapport 05.03.25.

Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

Byggemåte

Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport datert 06.03.2025.

Byggemåte:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon antatt tekket med papp. Yttertak er ikke besiktiget. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt kledd med fasadeplater og liggende panel. Leilighetene har adkomst via felles oppgang, heis og svalgang. Vinduer med 2-lags isolerglass. Vanskelig og se stempelet i glasset. En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med el-lås samt dørpumpe. 2-lags isolerglass terrassedør fra 2002.

Innvendige overflater:
- Gulv: Parkettgulv og malte fliser .
- Vegger: Malte glatte flater og malte panelplater.
- Himling: Malte betongelementer.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Følgende forhold er kommentert med TG2:
Utvendig > Vinduer:
TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.
Tiltak: Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

Utvendig > Dører:
TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk. Terrassedør tar i karm.
Tiltak: Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt. Terrassedør bør justeres.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er registrert noen skjevheter. Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt. Stue/kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.
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.

Våtrom > Overflater vegger og himling:
Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.
Tiltak: Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Våtrom > Overflater gulv:
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
Tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Tiltak: Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning:
Det er observert krakkelering/sprekk i servant samt svelling i innredning.
Tiltak: Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er ikke tilgjengelig på befaringsdag og ikke vurdert.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Pendellamper og lysskinne i stue
- Spotlamper i gang

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Garderobeskap i alle soverom og gang
- Alle hvitevarer på kjøkken
- Spesialtilpassede plisségardiner balkongdør og sidevinduer

- Persienner og rullegardin soverom
- Tenderflame peis (hvis ønskelig)

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

D - rød
Se energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet og entré. Varmtvannsberederen er plassert i kjøkkeninnredning.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruket ligger på ca. 9700 kWh pr år. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 838,- pr. mnd.
Inkluderer: De totale felleskostnadene pr. 27.02.25 utgjør 6.838,- pr md.
Herav:
- Felleskostnader 3.269,-
- Bredbånd 229,-
- Kapitalkostnad lån II 2.363,-
- Lånekostnad lån III 576,-
- Lånekostnad lån I 401,-

Felleskostnadene inkluderer: Trappevask, vaktmestertjeneste, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, strøm i fellesarealer, forretningsførsel, styrehonorar m.m.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1.630 235,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 6 520 938,- 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

GlobalConnect er leverandør av internett til borettslaget.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget Lille Rosenlund (org.nr.: 984192827) 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.

Borettslaget består av 39 andelsleiligheter.

- Borettslagets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/lillerosenlund
- Borettslaget har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.
- Forretningsfører er Solibo AS, tlf. 21 08 05 25.
- Det er felles smøre- og sykkelbod i garasjekjeller.

Borettslaget har avtale om IN-ordning på en eller flere lån. Nedbetaling kan gjøres inntil to ganger i året, den 1.3 og 1.9.
Varsling om ønske om nedbetaling, og restsaldo fås opplyst ved henvendelse til Solibo på info@solibo.no
Les mer om dette her: https://home.solibo.no/hp/lillerosenlund/praktisk-info/22688

Det ble under ekstraordinært årsmøte 12.09.25 lagt frem et forslag å flytte eksisterende IN – lån i OBOS banken med lånenummer: 9820.73.67141 på 13.396.650,- blir flyttet til DNB. Hvis kravene for å flytte lånet til DNB ikke oppfylles, blir det etablert nytt lån hos DNB med inntil 30 års nedbetaling. Til sikkerhet for lånet kan kredittgiver etablere panterett i Gnr.225 bnr.238 i Oslo kommune pålydende opptil 17.000.000,-. Generalforsamlingen godkjenner at lånet blir etablert som et ordinært lån, og at opprettes administrativ IN-ordning.
- Forretningsfører opplyser i e-post at IN-lånet som borettslaget har p.d.d er "fryst" av OBOS for muligheten å innbetale noe. Det jobbes med å se hvordan vi løser dette med ny bank. Skulle det ikke lar seg gjøre å flytte lånet, eller etablere nytt IN lån hos DNB, blir det et IN-lån som ikke er mulig å administrere med innbetalinger fra eierne.

Forretningsfører/styret opplyser i e-post pr. 07.03.25:
- Underskudd i 2023 skyldes store vedlikeholdskostnader. Budsjettert underskudd i 2024 skyldes at det var forventet vedlikehold for 600.000,- i 2024.
- Forretningsførere er ikke informert er det ikke forventet noen økninger i fellesutgiftene, men at det er noen vedlikehold som må gjøres med taket. Hvordan denne kostnaden finansieres er ikke bestemt ennå, om det kapitalinnhenting eller lån.
- Borettslaget har fått et tilbud fra entreprenør på litt reparasjonsarbeid i garasjen. Dette er for tetting av lekkasje ved inngangsparti. Det er en kostnad på 93.000,- som blir finansiert av midler som finnes i borettslaget i dag.
- De har tidligere gjort en utredning av reparasjon av betong i garasjen, dette er ikke noe som er budsjettert for i år, og heller ikke noe som haster veldig med å

reparere. Men på sikt er det en kostnad som borettslaget må ta, her har vi fått et estimat på 200.000,-.
- Ikke noen skadedyr.

Forretningsfører

Solibo AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

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 535 240,- pr. 27.02.2025

Borettslag har anledning til å være tilknyttet et sikringsfond som dekker eventuelt manglende innbetaling av felleskostnader. Dette borettslaget er ikke tilknyttet et slikt fond, noe som vil kunne medføre en risiko for økte felleskostnader dersom andre andelseiere ikke betaler sine felleskostnader. Borettslaget har imidlertid legalpant i andelen, og manglende betaling av felleskostnader kan dermed tvangsinndrives av borettslaget.

Total andel fellesgjeld pr. 27.02.25 utgjør 535.240.-

Informasjon om lån - Lån I:
Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1636.77.18440
Saldo pr. 01.06.2024: 4.543.918,-
Nominell rente(flyt): 5,95 %
Innfrielsesår: 2048
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Andel av saldo: 143.774,-
IN-ordning: Nei

Lån II:
Bank: OBOS-banken
Lånenummer: 9820.73.67141
Saldo pr. 01.06.24: 13.292.619,-
Nominell rente(flyt): 5,85 %
Innfrielsesår: 2051
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr. år: 12
Andel av saldo: 382.117,-
IN-ordning: Ja

Forretningsfører opplyser i e-post at IN-lånet som borettslaget har p.d.d er "fryst" av OBOS for muligheten å innbetale noe. Det jobbes med å se hvordan vi løser dette med ny bank. Skulle det ikke lar seg gjøre å flytte lånet, eller etablere nytt IN lån hos DNB, blir det et IN lån som ikke er mulig å administrere med innbetalinger

fra eierne.

Lån III:
Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1636.85.84952
Saldo pr 01.06.2024: 360.315,-
Nominell rente(flyt): 7,20 %
Innfrielsesår: 2026
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Andel av saldo: 9.349,-
IN-ordning: Nei

Fellesformue

Kr 95 282,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et underskudd på 898 122,-
Underskudd i 2023 skyldes store vedlikeholdskostnader. Budsjettert underskudd i 2024 skyldes at det var forventet vedlikehold for 600.000,- i 2024.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på 374 896,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes. Se vedtekter og husordensregler for mer informasjon.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Alle hunder som ferdes på uteplassområdet/svalgang må holdes i bånd.

Borettslagets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 6599483

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 058 kvm (Festetomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Boligen står på festet grunn.
Fester tomt av John B. Ruud AS. Festeavgiften reguleres med konsumprisindeksen hvert år. Festetiden gjelder fra 1. januar 2002 og i 80 år med rett for fester til å forlenge festeforholdet i ytterligere 40 år på tilsvarende vilkår, dog slik at bortfester kan kreve at festeavgiften oppreguleres til alminnelig markedsnivå pr. tidspunktet for forlengelsen av festeforholdet.

Regulering av festeavgiften følger av tomtefesteloven og eventuelt festeavtalen. Interessenter oppfordres til å undersøke dette nærmere. Festeavtalen er vedlagt

salgsoppgaven. Kontakt megler for mer informasjon.

Informasjon om festetomt

Festekontrakt datert: 01.01.2002
Festetid: 80 år

Adkomst

Adkomst fra Oskar Braatens gate. Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt ved offentlige visninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Oskar Braatens gate 2 ligger sentralt til på Torshov. Leiligheten har gangavstand til hyggelige handlegater, kafeer, et variert servicetilbud, samt god offentlig kommunikasjon med buss, trikk og T-bane. Det er 2 minutters gangavstand til Torshov Torg med blant annet apotek, blomsterbutikk, Panduro Hobby og Rema 1000. Rett ved leiligheten finner man Bunnpris som også har søndagsåpent, eller Coop Extra over veien for Trikkestallen kulturhus.

Ønsker man ytterligere servicetilbud ligger Sandaker senter med blant annet vinmonopol, apotek, bibliotek, blomsterbutikk og bokhandel. Videre har du Storo Storsenter med et stor utvalg av butikker, kafeer, spisesteder, treningssentre, m.m.

Området har en rekke spisesteder og nisjeforretninger i nærheten, blant annet Mustang Sally, Grisen og Strøm-Larsen. Du finner også blant annet Nieu Bistro og Scene, Soria Moria, Lofthus Samvirkelag, Kaffebrenneriet og Café Teater & Bistro ved Trikkestallen. Her vil du bo i urbane omgivelser og samtidig tett på vakre Akerselva med et rikt utvalg av tur- og rekreasjonsmuligheter. Langs elva er det bilfri gang- og sykkelvei som strekker seg helt fra sentrum opp til marka og Maridalsvannet. Du vil også bo i nærhet av flere flotte park- og friområder som bl.a. Torshovparken og vakre Torshovdalen.

I Torshovparken er det mulighet for aking om vinteren, mens det om sommeren bys på sandvolleybane, minigolf og basketballbane m.m. Kort avstand til Ringen kino, Sagene, Grünerløkka og sentrale deler av Oslo sentrum med forretninger, servicetilbud og kommunikasjon. Like i nærheten er også Norges største og foreløpig eneste IMAX-kino å finne. Torshov er et levende strøk med et yrende folkeliv og hyggelig miljø. For den trenings-glade ligger et meget spennende treningssenter "Myrens" kun 5 minutters gange unna, med blant annet golfsimulator, squashbaner og Oslos beste klatrevegg. Flere andre treningssentre som Fresh Fitness, Fitness 24/7, Sats Sagene og Ringnes Park i umiddelbar nærhet. Gangavstand til Handelshøyskolen BI i Nydalen samt gang-/sykkelavstand til Kunsthøgskolen, Arkitekthøgskolen, Westerdals, Høgskolesenteret og Tannlegehøyskolen.

Torshov er kort fortalt et fantastisk bosted, med alt utenfor døren - samtidig rolig, jordnært og sjarmerende.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "Oppføring av boligblokk" på eiendommen, datert 03.09.2002
Det foreligger ferdigattest for "Oppføring av balkonger" på eiendommen, datert

21.06.2016

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for 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.

Dagens planløsning avviker fra godkjente byggetegninger hvor det er etablert et ekstra soverom i leiligheten i stuen. Leiligheten er opprinnelig godkjent med to soverom.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk og for eventuelle pålegg eller krav om tilbakeføring til opprinnelig planløsning fra det offentlige eller borettslaget. Dette omfatter også risikoen for om søknad om godkjennelse av inngrepet og alle kostnader i den forbindelse.

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.

Pågående byggesaker:
202551085 - Feddersens gate 1 - Takopplett, takvinduer, renovering av tak og utskifting av vinduer
Mottatt sak: 06.02.2025
Status: Mottatt søknad
Søknaden gjelder tiltak på eksisterende bygård i Feddersens gate 1, Gnr./Bnr. 225/88. Tiltaket innebærer etablering av takopplett mot bakgård og takvinduer mot Feddersens gate, renovering og etterisolering av tak, tilbakeføring og forsterkning av takkonstruksjon og utskifting av alle eksisterende vinduer.

202203379 -Torshovgata 3 A - Bruksendring av bakgårdsbygg, fasadeendring, riving av carport
Mottatt sak: 02.03.2022
Status: Igangsettingstillatelse gitt
PBE etterlyser søknad om ferdigattest for tiltaket.

Pågående plansaker:
202315257 - Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk

- Sagene barnehage i Oskar Braatens gate ble nylig lagt ned. Det er ikke bestemt hva som vil bli på denne tomten fremover. Det pågår et "opprop" om å bevare uteområdet som park. Det står ingenting på Plan og bygg. I tidligere korrespondanse mellom Bydel Sagene og Oslobygg har bydelen fått som svar at det planlegges for videre bruk av anlegget som barnehage. Hva som gjøres med bygget nå avventes svar på Oslobygg. Kontakt Oslo kommune for mer informasjon. Samtidig utvikles Rollparken videre for å gjøre parken mer attraktiv.

Kommunens intensjon er å utvide og forbedre parkområdet, med mulighet for at det blir direkte adkomst fra borettslagets bakgård.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/225/238:
14.02.2002 - Dokumentnr: 10314 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 80 år
Årlig festeavgift: NOK 130 000
Bestemmelser om regulering av leien
Bestemmelser om forlengelse
Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.1917 - Dokumentnr: 912609 - Bestemmelse om bebyggelse
ang vognskur

05.12.1918 - Dokumentnr: 912567 - Bestemmelse om bebyggelse
ang skur

26.07.1927 - Dokumentnr: 921100 - Best om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

18.08.1927 - Dokumentnr: 921101 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

29.09.1928 - Dokumentnr: 924517 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

01.09.1932 - Dokumentnr: 990939 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

20.02.1947 - Dokumentnr: 400834 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

18.03.1959 - Dokumentnr: 504357 - Rettighet
Rettighetshaver: Ruud Ragna
Løpenr: 1172708
LEIEAVTALE
LEIE AV LEILIGHET
MÅNEDLIG LEIE NOK 100
SÅ LENGE HUN LEVER
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

24.01.2002 - Dokumentnr: 5143 - Utbyggingsavtale
Utbyggingsavtale
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver Christian Ruud
Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.2002 - Dokumentnr: 10314 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 80 år
Årlig festeavgift: NOK 130 000
Bestemmelser om regulering av leien
Bestemmelser om forlengelse
Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.1857 - Dokumentnr: 900052 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

25.01.1898 - Dokumentnr: 900032 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:388

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette

gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler

som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 62 417,-
Grunnpakke Leilighet kr. 10 000,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 449,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 162 556,- 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. 3 625,-.

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.

Megler

Lilliann Tronshaug, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45251612

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Vedlegg

Oskar Braatens gate 2

Oskar Braatens gate 2

Nabolaget Myrens verksted/Vestre Torshov - vurdert av 219 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	4 min 0.3 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	4 min 0.4 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	10 min 0.7 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	22 min 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	24 min 1.9 km

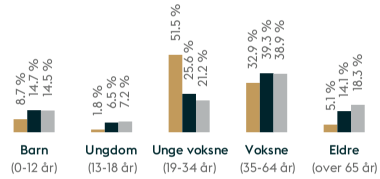
Offentlig transport

Vøyenbrua Linje 28	3 min 0.2 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	4 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	20 min 1.4 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	24 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 2.8 km

Barnehager

Sagene barnehage (0-5 år) 15 barn	1 min 0.1 km
Myrens Doremi barnehage (1-5 å... 65 barn	2 min 0.1 km
Hallenparken barnehage (1-5 år... 88 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Myrens verksted/Vestre To...	2 358	1 479
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

Sport

Lilleborgbanen	4 min
Lilleborg skole	4 min
Myrens Sportssenter	4 min
Sagene Squash Senter	6 min

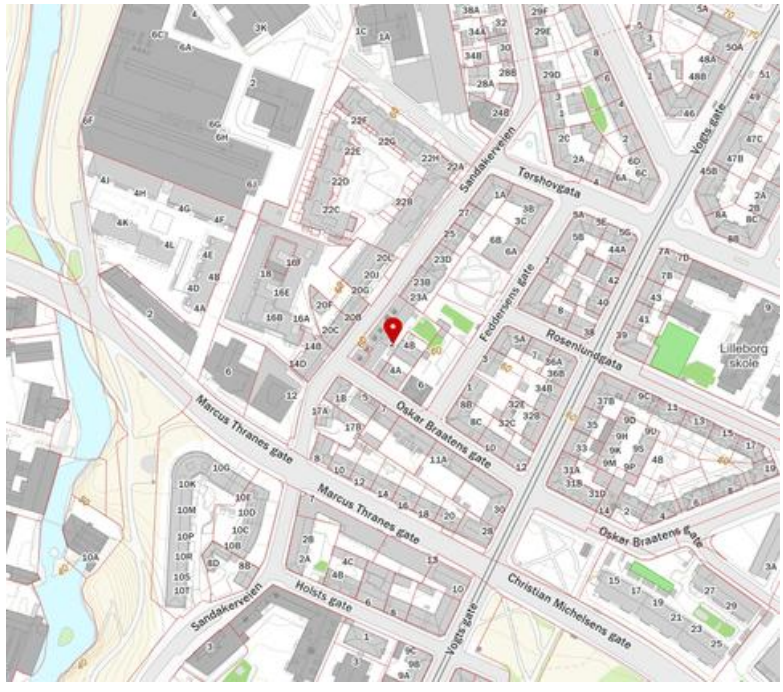
«Oslos mest sjarmerende sentrumsnære boligstrøk»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Norsk takst

Boligbygg med flere boenheter
Oskar Braatens gate 2, 0474 OSLO
OSLO kommune
gnr. 225, bnr. 238
Andelsnummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 05.03.2025 Rapportdato: 07.03.2025 Oppdragsnr.: 13907-2865 Referansenummer: JF2017

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen

STIGEN Boligtakst AS

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

Norsk takst

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

Norsk takst

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

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

Norsk takst

STIGEN Boligtakst AS

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.

Oskar Braatens gate 2, 0474 OSLO
Gnr 225 - Bnr 238
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 2.etasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2002

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon antatt tekket med papp. Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang, heis og svalgang.
Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering antas fra angjeldende byggeår.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt kledd med fasadeplater og liggende panel.

Vinduer med 2 lags isoler glass. Vanskelig og se stempelet i glasset.

En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med el-lås samt Dørpumpe. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2002.

Utgang fra stue til en balkong på ca. 3m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og malte fliser .
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater og malte panelplater.
Overflatebehandling himling: Malte betongelementer.

Det er ikke utført radonmålinger som kunde kjenner til.
Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten innenfor ett område med usikre radonmålinger.
Tg ikke satt. Dette er borettslag ansvars område og ikke ytterligere undersøkt.
Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Etasjeskillere i betong.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil og armatur, stikk og ett badekar med dusjing direkte på vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.
Det er alltid en fordel å montere waterguard på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller

Oskar Braatens gate 2, 0474 OSLO
Gnr 225 - Bnr 238
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er ikke tilgjengelig på befaringsdag og ikke vurdert.
Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet og entre.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

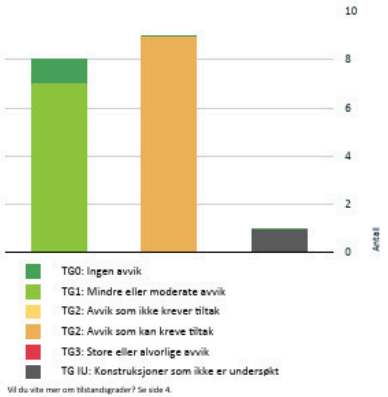
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Oskar Braatens gate 2, 0474 OSLO
Gnr 225 - Bnr 238
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2002

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon antatt tekket med papp. Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang, heis og svalgang.
Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering antas fra angjeldende byggeår.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt kledd med fasadeplater og liggende panel.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags isoler glass. Vanskelig og se stempelet i glasset.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.
Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

TG 2 Dører

En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med el-lås samt Dørpumpe. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2002.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Terrassedør tar i karm.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

Oskar Braatens gate 2, 0474 OSLO
Gnr 225 - Bnr 238
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt. Terrassedør bør justeres.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til en balkong på ca. 3m2.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og malte fliser .
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater og malte panelplater.
Overflatebehandling himling: Malte betongelementer.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivellert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stue/kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

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.

Tilstandsrapport



Radon

Det er ikke utført radonmålinger som kunde kjenner til.

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten innenfor ett område med usikre radonmålinger.

Tg ikke satt. Dette er borettslag ansvars område og ikke ytterligere undersøkt.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil og armatur, stikk og ett badekar med dusjing direkte på vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger.
Overflatebehandlinger: malte betongelementer.

Vurdering av avvik:

Oskar Braatens gate 2, 0474 OSLO
Gnr 225 - Bnr 238
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har malte flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Eventuelt reparasjon av fliser med bom(hulrom)
Forsiktig fjerne flisen(e) med bom ved hjelp av meisler og varme (for å redusere skade på flisen hvis den skal gjenbrukes).
Rensing og ny liming:
Fjerne gammelt lim fra underlaget og påføre nytt flislim jevnt før flisen legges på nytt.
Fuging:
Reetablere fugene etter at limet har tørket.

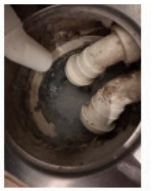
2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

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

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap, servant, speil og armatur, stikk og ett badekar med dusjing direkte på vegg.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er observert krakkelering/sprekk i servant samt svelling i innredning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger



2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

2. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det ble utført hulltaking i tilstøtende vegg. Det er bunnsvill av stål og derfor ikke mulig og måle med pigger. Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere waterguard på kjøkken.

2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 **Avtrekk**

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Oskar Braatens gate 2, 0474 OSLO
Gnr 225 - Bnr 238
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkursene bør merkes i fordeler-skapet med lengde og hvor de leverer vann.



TG 1 **Avløpsrør**

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 2 **Ventilasjon**

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

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 IU **Varmtvannstank**

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er ikke tilgjengelig på befaringsdag og ikke vurdert.

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet og entre.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Generelt om anlegget

1. 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

2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

3. 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

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

5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ukjent

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Det foreligger en el- kontroll utført av El- Controll AS. Utifra at det foreligger el- kontroll på anlegget så settes det ikke noe TG på det elektriske anlegget av Takstingeniør. El- kontrollen legges med i rapporten til gjennomgang av interessenter.

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.

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

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

Oskar Braatens gate 2, 0474 OSLO
Gnr 225 - Bnr 238
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

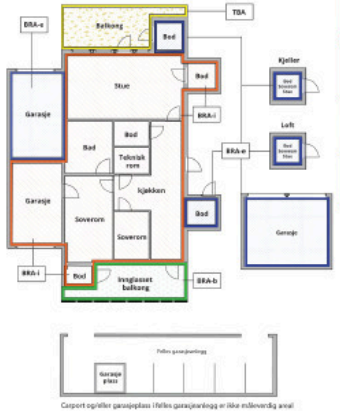
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 brannceller 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.

Oskar Braatens gate 2, 0474 OSLO
Gnr 225 - Bnr 238
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

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)
2. Etasje	69			69	3
Kjeller		4		4	
SUM	**69**	**4**			**3**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske 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
Kommentar: Satt inn nytt toalett. i 2025.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.

Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

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	69	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2025	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Martin Solemdal Nicolaysen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	238	0	0	1058.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Oskar Braatens gate 2

Hjemmelshaver
Ruud John B AS, Lille Rosenlund Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
984192827		Obos Eiendomsforvaltning As	Martin Solemdal Nicolaysen og Tora Larsen Jervidalo

Oskar Braatens gate 2, 0474 OSLO
Gnr 225 - Bnr 238
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
10

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt til på attraktive Torshov, med kort vei til alt bydelen har å by på. Torshov er et urbant strøk med lang historie og mye sjarm. Det er et populær boligstrøk for mennesker i alle aldre, med sin nærhet til kollektivtransport i alle retninger, mange spennende spisesteder og sitt utvalg av spesialforretninger.
Det mange grønt -og friområder i umiddelbar nærhet - blant annet langs Akerselven og i Torshovparken, hvor du blant annet har sandvolleyball -og basketballbane.
Ellers er det kort vei til dagligvarehandel, treningssentre og kafeer.

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Borettslaget eier tomten på 1 058,70 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	05.03.2025	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Ordrebekreftelse		Vedlikehold av boligen	Ikke vist		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke vist		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke vist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke vist		Nei
Samsvarserklæring			Ikke vist		Nei
Eier	05.03.2025	Under befaring	Innhentet		Nei
Tegninger			Ikke vist		Nei
Rørlegger faktura	05.03.2025	Boligmappa.no	Fremvist		Nei
Bolig og brannforebyggende kontrollrapport utarbeidet iht. NEK 405-2	06.03.2025	El- Controll AS	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	07.03.2025	

Oskar Braatens gate 2, 0474 OSLO
Gnr 225 - Bnr 238
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

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

Oskar Braatens gate 2, 0474 OSLO
Gnr 225 - Bnr 238
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

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, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu leger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/JF2017

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

EL-Control



Leilighet

Oskar Braatens gate 2, 0474 0474

Bolig og brannforebyggende kontrollrapport utarbeidet iht. NEK 405-2: 2020 avsnitt 8

Det er ikke avtalt el-termografering på kontrollen

Sjekklisten utført 06.03.2025

ID 1248854

Kunde:	Oskar Braatens gate 2
Kontroll utført av:	Lasse Berntsen
Kontrollforetak:	El-Control AS

Oppsummering av el-avvik

TG = Tilstandsgrad

Totale avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	3	1	0

Åpne avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	3	1	0

Lukkede avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	0	0

TG0 **TG0 Ingen avvik** Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre, ingen symptomer på avvik. På denne tilstandsgrad kan kontrolløren ha valgt å legge inn for eksempel bilder for å vise hva som er kontrollert men det er ingen feil og mangler som må rettes opp i ved TG 0 tilstandsgrad.

TG1 **TG1 Mindre, moderate avvik eller anbefalt sikkerhetstiltak** TG1 representerer kun små ikke alvorlige avvik eller forslag, informasjon og anbefalte sikkerhetstiltak, som kan bidra til at elsikkerhetsnivå et i anlegget blir bedre. TG 1 betyr at det er vedlikeholdt og det er ikke vesentlige mangler.

TG2 **TG2 Vesentlige avvik** Delen er sterkt nedslitt eller har vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak eller mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenværende brukstid eller mangelfull eller feil utført vedlikehold. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. ellers bør man kontakte forsikring dersom det ikke rettes alle avvik innen en mnd.

TG3 **TG3 Store eller alvorlige avvik** Delen har nært forestående eller totalsvikt kan være fare for liv og helse. Behov for strakstiltak. Dette er alvorlig avvik som må utbedres med engang.

Innledning og konklusjon til rapporten

Innledning

Ansvarlig person hos kunden er ansvarlig for å følge opp innehold i rapport og vurdere evt. avvik og sikkerhetsanbefalinger som er ført opp slik at den elektriske installasjon/utstyr er i sikkerhetsmessig forsvarlig stand jfr. kravene i § 2 i El-Tilsynsloven. Det er spesielt viktig at evt. oppsatte TG 3 avvik innebærer fare for liv, helse og materielle verdier og derfor må man rette avviket umiddelbart. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. eller utbedres iht. nærmere anbefaling og avtale man må gjøre med el-virksomhet.

Konklusjon

Ingen konklusjon

Grunnleggende opplysninger

Kontrollforetak

El-Control AS
post@el-control.no
95202054
Sørumsgata 32 , 2004 Lillestrøm

IK ansvarlig: Alexander Koxvold
post@laukas.no
95202054

Om rapporten

Kontroll dato: 06.03.2025
Neste kontroll: –

Sted: Oskar Braatens gate 2 , 0474 0474

Nettsystem: TN 400 V
Kontrollobjekt: Hele anlegget

Kontrollør

Lasse Berntsen
lasse@el-control.no
90079329

Nivå på kontrollør:
405-2 sertifisert bolig og brannforebyggende

Sertifiseringsnr. 405 elkontroll: Nemko 804.24-0088
Utløpsdato: 06.02.2030

Kunde

Oskar Braatens gate 2
martin.nicolaysen@gmail.com
93024188

Oskar Braatens gate 2
0474 0474

Ansvarlig person hos kunden:
Martin Nicolaysen
martin.nicolaysen@gmail.com
93024188
Stilling: Huseier

Referansenivåer

Referansenivå når installasjon ble bygget: Byggeår 2002, det antas at Fel 98 med Nek 400 2002 er førende, med forbehold om overgangsordning mot Feb 91.
Referansenivå senere større ombygninger i senere år: Fel 98 Nek 400 2014 varmekabel i gang.

Informasjon om elektrotermografi

Nivå D
Kunden har ikke bestilt Elektro-termografering og eier er ansvarlig for dette tiltaket videre selv

Måleutstyr 1

Fabrikat: Elit
Type: Eurotest
Serienummer: 11030178
Siste kalibreringsdato: 17.01.2025

TG1 Åpent el-avvik

Avvik opprettet **06.03.2025**
Avvik lukket **-**

ID 1250238 - [h] Manglende overspenningsvern



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

Anbefalt sikkerhetstiltak: Overspenningsvern pga mangler i hele installasjon
Installasjon har ikke overspenningsvern. Dette var ikke et krav når anlegget ble bygget. Det er imidlertid en sterk anbefaling å ettermontere overspenningsvern i fordelings tavlen / sikringsskapet. Dette tiltaket bedrer sikkerheten betydelig mot brann og brannutløp, samt at dette også kan hindre ødelagt elektrisk utstyr dersom overspenninger skulle oppstå. (Husk at det uansett om man har overspenningsvern er anbefalt og trekke ut elektrisk utstyr ved lyn/tordenvær) Viktig info her er at også et nytt overspenningsvern bør monteres i underfordelinger, dersom det er mer enn 10 meter fra overspenningsvern og ut til el-utstyret

Lokasjon

Sikringsskap

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **06.03.2025** Avvik lukket **-**

ID 1250239 - [k] Kurs VVB/oppvaskmaskin.

Kommentar

Avviket er vurdert til TG 1 da dette var en godkjent løsning når anlegget ble bygget. Men grunnet tungt belastet kurs og tegn etter varmegang (klipt ned til frisk tilstand) settes TG 2. Det er derfor sterkt anbefalt å trekke om kabel og legge egen kurs til VVB. I dag er oppvaskmaskin, VVB, stikk u/tv og 1 stk. stikk sov v/balkong tilkoblet samme kurs. VBB er fast tilkoblet og ikke over stikk som tidligere. Dårlig adkomst for inspeksjon og vedlikehold av stikkontakt for oppvaskmaskin/VVB, da sokkel-list m/klips-funksjon må demonteres og oppvaskmaskin må trekkes ut av kjøkken innredning for tilgang til stikkontakt.



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 36 og 16. Anlegget var ikke til forutsatt bruk da vern hadde for mye belastning
Sikringene / vern tåler ikke de belastningene som er tilkoblet på kursen. Det er krav i FEL forskriften for elektriske lavspenningsanlegg både § 16 og 36 og sørge for at anlegget fungerer til forutsatt bruk samt at vern ikke utsettes for langvarig slitasje ved at vern må resettes ofte og det kan bli forringelse på utstyr som stadig faller ut.

Lokasjon

KJøkken

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG1

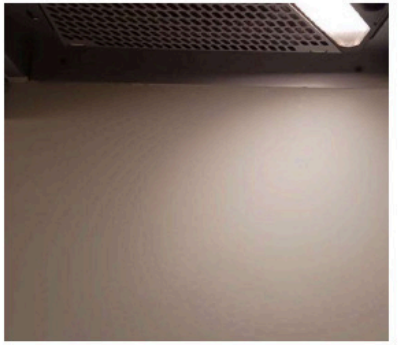
Åpent el-avvik

Avvik opprettet **06.03.2025** Avvik lukket **-**

ID 1250246 - [l] Komfyrvakt

Kommentar

Det er ikke montert komfyrvakt for plate-topp. Det anbefales 25A kurs til induksjons-topp.



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

Anbefalt tiltak: Komfyrvakt
En av de vanligste brannårsakene er platetopp / komfyr branner. Det er derfor sterk anbefaling om og ettermontere komfyrvakt. Dette er imidlertid ikke krav i anlegget fra elektriske regelverket. Men slikt tiltak bedrer sikkerheten i anlegget, dersom noen skulle glemme og slå av en gang

Lokasjon

Kjøkken

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG1

Åpent el-avvik

Avvik opprettet	Avvik lukket
06.03.2025	-

ID 1250249 - [s] Dokumentasjon

Kommentar

Original dokumentasjon kunne ikke fremvises på kontroll dagen. Eier har forespurt installatør-firma om disse kan fremskaffes, eier venter svar. Installasjonen virker fagmessig utført.

Paragrafer

FEL § 12 erklæring om samsvar. Dokumentasjon mangler
Det mangler samsvarserklæring i installasjonen, dette er et verdipapir som må oppbevares i hele anleggets levetid og at dokumentasjon er viktig ved senere utvidelser. Kravet til slik erklæring kom i Norge 1. januar 1999.

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

Sjekklistepunkter

a. Temperatur ved belastet anlegg (varmgang i tilkoblinger)	OK *Kommentar: Alle tilkoblings-skruer i sikringsskap sjekket, ingen tegn til varmegang, se forøvrig avvik under pkt. K. L1= 3,5A L2= 15,5A L3= 2,8A. Lekkstrøm til jord: 4mA, ok. Ik2pmin stikk stue: 522A, ok.*
b. Sikringsstørrelse og kabeltverrsnitt	OK
c. Sikringslokk, bunnskruer og renhold	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
d. Kabelinnføring	OK
e. Isolasjonsmåling	OK *Kommentar: Hele installasjonen er målt til 102 Mohm, OK.*
f. Jordfeilvern/jordfeilvarsler	OK *Kommentar: Jordfeilautomat kurs 1: 25,5 mA og 7ms. Dette er innenfor krav. Jordfeilautomat kurs 6: 19,5 mA og 17ms. Dette er innenfor krav. Jordfeilautomat kurs 7: 27,0 mA og 7ms. Dette er innenfor krav.*
g. Lysbuevern (AFDD)	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
h. Overspenningsvern	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket. *Kommentar: Ingen overspenningsvern montert.*
i. Jording og utjevning sikringsskap	OK *Kommentar: Sikringsskap er tilkoblet jordleder fra hovedfordeling. Det antas å være ring-jord eller spyd som hoved-jord elektrode for hele blokken.*
j. Jording og utjevning installasjon	OK *Kommentar: Utjevning til vannrør, tilkoblet u/vask kjøkken er i henhold til gjeldende forsrkift. Alle stikkontakter har utjevning til jordskinne i sikringsskap. Det er uvisst om nett under varmekabel er tilkoblet utjevning til jord. Høyeste verdi: 0,2 ohm.*

k. Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger mv.	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket. *Kommentar: Det er tegn etter varmegang i tilførselskabel i koblingsboks for VVB/oppvaskmaskin. Kabel er klipt ned til "frisk" tilstand. Det anbefales å trekke om kabel da undertegnede ikke kjenner den øvrige tilstanden på kabelen. Det anbefales også å legge engen kurs til VVB. I dag er oppvaskmaskin, VVB, stikk u/tv og stikk sov v/balkong tilkoblet samme kurs. VBB er nå fast tilkoblet og ikke over plugg.*
l. Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket. *Kommentar: Det anbefales komfyrvakt og oppgradering til 25A kurs til induksjons-topp på kjøkken.*
m. Lavvolt belysningsanlegg	OK *Kommentar: Spott-skinne i stue demonteres etter salg.*
n. Funksjon av røykvarslere og test	OK *Kommentar: Røykdetektor i gang tilkoblet felles brannalarmsentral. Kontroll utført uke 9. Dette skal være i orden. Vannslange for slukking av brann under vask på kjøkken. Virker å være ok.*
o. Skjult varme	OK *Kommentar: Varmekabel bad: 88 ohm, ligger forlagt under badekar. Varmekabel gang: 101 ohm varmefri sone under garderobeskap. VVB fra 2002. Tilkoblingsledninger til varmeelement sjekket i VVB, funnet ok.*
p. Lading av elbil	OK *Kommentar: Tilkoblet felles anlegg.*
q. Solcelleinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
r. Batteriinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
s. Dokumentasjon	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket. *Kommentar: Original dokumentasjon kunne ikke fremvises på kontroll dagen. Eier har forespurt installatør-firma om disse kan fremskaffes, eier venter svar. Installasjonen virker fagmessig utført. Dokumentasjon varmekabel i gang foreligger, utført av Stoplight Elektro i 01.09.2015.*
t. Andre sjekkliste punkt som kan være aktuelle i visse installasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)

Informasjonspunkter

Komfyrbranner

Vi vil informere om at dette er en av de vanligste brannårsakene og derfor anbefaler vi at dere som evt. ikke har komfyrvakt fra før kontakter oss og anordner dette tiltaket med en komfyrvakt. Vi vet at det er stor risiko til stede for at personer i huset kan glemme å slå av komfyren. Spesielt gjelder dette der det er eldre eller demente beboere eller folk som har drukket dessverre kan også glemme å slå av komfyren viser statistikk. Etter at NEK 400:2010 normen kom ut ifra året 2010/2011 er det krav om fastmontert komfyrvakt i alle bolig, hytte og leiligheter. I året 2018 var det over 3500 uttrykninger til boliger fra brannvesenet og av alle disse uttrykninger kom hele 45 % av brann eller branntilløp som startet fra komfyrbranner. Så dette er et viktig tiltak. Også barn og ungdom kan fort glemme platetoppen når de for eksempel komme hjem fra skolen skrur på platen og for eksempel går å gamer eller gjør lekser. Derfor er dette et veldig viktig brannforebyggende tiltak å ha på plass også i installasjoner før 2011 før dette tiltaket ble et absolutt krav. En annen viktig sak er at alle vifter som hører til platetopp eller de eldre komfyrer der må man rense filteret jevnlig og relativt ofte. Ellers danner det seg mye fett oppe i viften og dersom man da glemmer platetoppen på kan det bli så varmt at mye fett fra viften drypper ned og så kan faktisk en brann starte ut ifra fett i viften. Mange vifter er filteret godkjent for å vaske rett i oppvaskmaskin, men dette må man sjekke evt. med produsenten eller evt. i bruksanvisningen til viften.

Eiers ansvar, samsvarserklæring og dokumentasjon

Husk at eier og evt. leietaker (bruker) begge er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i orden. Husk også på at siden året 1999 er alle elektroforetak pliktig å utstede en samsvarserklæring på alle arbeider som blir foretatt. Samsvarserklæring er et verdipapir som skal oppbevares i hele anleggets levetid og at dokumentasjonen er viktig ved senere utvidelser. Det finnes elektroniske lagringsmuligheter i ulike skyløsninger som følger boligen for eksempel boligmappa.no og om det leveres i denne løsningen trenger dere ikke foreta dere noe annet enn å sjekke at dokumentasjoner blitt levert, men ikke alle elektrikere firma benytter boligmappa.no så da må man ta vare på alt som leveres av slike erklæringer i hele levetidens for anlegget. Ved både salg og elverks kontroller eller 405 kontroller eller andre el-kontroller vil det bli sjekket at dere kan fremlegge slik dokumentasjon fordi dette er myndighetspålagt og inneha siden 1999.

Tildekking av ovner og bruk av elektrisk forbrukerutstyr

Det er forbundet med stor brannfare ved tildekking av elektriske ovner. Også ved for eksempel tørking av klær i en tørketrommel som blir tatt ut og lagt i en haug oppe på et golvbelegg med varmekabel i golvet kan det bli brannfare og svidd golvbelegg med skader. Husk at også elektrisk utstyr ikke må tildekkes i noen som helst situasjon. Tørketrommel som har lofilter så skal dette renses ved jevne mellomrom iht. produsentens føring i bruksanvisningene til produktet. Informer om at elektrisk forbrukerutstyr har begrenset levetid og at dette bør skiftes ut og kasseres når det blir gammelt. Informer om at kassert elektrisk utstyr kan leveres gratis hos enhver forhandler som selger tilsvarende nytt utstyr. Informer om risikoen ved bruk av effektkrevende elektriske utstyr om natten uten tilsyn, f.eks. om natten på grunn av lengre responstid ved en eventuell brann, eksempelvis tørketrommel, vaskemaskin etc.

Fare ved bruk av for store lyskilder

Det er en stor brannfare ved bruk av for sterke lyspærer eller ved bruk av feil pæretyper i forhold til det armatur, sokkel og skjermer er beregnet for. Høy temperatur og svidde lampeskjermer kan være et tegn på dette. Husk at det er spesielt viktig at innfelte downlight med halogen pærer eller tilsvarende så er det normalt kun typen ALU pære som er egnet pga disse ALU-pærene stråler varmen i hovedsak ut av pæren og ikke opp i taket i downlight kassen slik som andre halogen pære typer ville gjort. De som selger slike pærer i butikkene rundt omkring (Clas Ohlsson – Biltema – Mega flis etc.) vet ofte ikke om at dere kun skal ha ALU pærer på innfelt downlight. Husk også at man må alltid sjekke styrken i watt hva man maks kan sette inn, er du i tvil snakk med elektriker / el-kontrollør fordi feil pære kan bety brann i ytterste konsekvens. Generelt bør man nå til dags alltid sjekke med elektroforetak om hva det vil være av kostnad og skifte til LED utførelse på hele innfelte downlight anlegg installasjonen. LED gir mye mindre varme og derav mindre brannfare og de bruker mindre strøm og de holder normalt mye lengre før pæren ryker. I tillegg vil de på varmere årstider når det er mørkt ute ikke lage så mye varme i rommene på varme årstider som halogen gjør.

Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger

Skjøteledninger kan være både brannfeller og snublefeller. Det skal ikke benyttes skjøteledninger til apparater med høye belastninger. Og er det over 1000 W belastning sier både myndigheten DSB og DLE det lokale el-tilsynet at man da bør kun benytte skjøteledning under tilsyn hele tiden. Dette i praksis betyr at dere må sørge for at alt av VV beredere, vaskemaskiner, tørketrommel, el kjøretøy og mye annet som har over 1000 W belastning skal ha fast installasjonsopplegg. La gjerne vårt elektroforetak ta jobben med å utvide din faste installasjon med flere stikkontaktuttak. Dersom dere benytter skjøteledninger som er på store belastninger I fra NEK 400 2010 som kom i 2010/2011 er det i bolignormen 823 satt krav til antall stikkontaktuttak pr kvadratmeter i ulike rom så fra denne tiden blir det normalt nok stikkontakter ut ifra regelverket. Det lokale el-tilsynet i Norge sier ellers at skjøteledning i seg selv ikke er farlig, men de sier også at 7 av 10 nordmenn bruker skjøteledninger som er farlige. De lokale el-tilsyn anbefaler ellers at skjøteledning i skjøteledning ikke brukes, de sier at skjøteledning skal ligge mekanisk beskyttet og i samme rom. Og utvendige skjøteledninger som brukes sporadisk må være jordet i begge ender og de må også kobles til jordet kontakt før bruk.

Risikoen ved løse lamper og ovner i barnerom

Dette kan være en brannfelle dersom barn skulle ta lampen med seg under dynen slik at lampen blir tildekket. Det er også brannfare forbundet med både løse ovner/vifteovner samt lading av elektriske duppe dingser som smart telefon, nettbrett etc. på natten. Husk at røykvarsler som er optiske og med seriekobling kan redde et liv i din famille dersom dette er installert og det en natt skulle oppstå brann inne på et rom hvor noen sover med en lukket dør.

Risiko for TV- og monitorbranner

Flatskjermer LCD og plasma etc. dersom de har jordet støpsel og jordet kontakt skal evt. antennekabel (for eksempel fra Canal digital eller GET) med innbygget transformator ha galvanisk skille. Tilsvarende gjelder PC med TV-kort som er koblet til kabelnett/telenett. Dette kan du sjekke med din bredbånds leverandør om de har sørget for i den løsningen dere har installert. Ved vanlig fiber installasjon er ikke dette viktig kun der det er koaks antenne kabel pga det kan oppstå to forskjellige jordpotensialer inne i TV der antenne kabel og vanlig strøm kabel treffer hverandre, og dette har ført til flere branner i slike flatskjermer. I nyere anlegg er vanligvis galvanisk adskillelse på plass fra bredbåndsleverandøren.

Behov for overspenningsvern

Informer om behovet for overspenningsvern (primærvern) montert i boligens sikringsskap. I tillegg bør det i installasjonen være installert pluggvern/finvern for ekstra vern av elektronikk som PC og lignende. I boliger forsynt ved jordkabel bør det også være installert pluggvern. Krav om overspenningsvern i alle installasjoner kom NEK400:2010.

Behov for jordfeilvern/lysbuevern (AFDD)

De anlegg som det før i tiden ikke var krav til jordfeilbryter eller såkalte jordfeilautomater, så er dette sterkt anbefalt og et viktig tiltak for sikkerheten og etter montere. Både i forhold til elektrisk sjokk at noen kan henge fast, eller få alvorlig støt eller strømgjennomgang, men mindre kjent er

Tørt/sprøtt ledningsanlegg

Der det oppdages at hele eller deler av installasjonsledningene begynner å bli sprø eller tørre, slik at det er stor fare for at de skades, skal eier av anlegget informeres om dette og utskifting skal anbefales. Dersom noe er så tørt og sprøtt at det ikke holder opprinnelig stand

det at jordfeilautomaten også i de norske spesielle IT nettsystem kan hindre brann pga man for ikke stående langvarige jordfeil som ikke løser ut på vanlige skrusikringer eller vanlige eldre automater. Husk at dersom dere har jordfeilvarsler som piper ved feil bør de byttes med jordfeilbrytere fordi så lenge de bare piper er ikke dette på langt nær samme sikkerheten som en jordfeilbryter som faktisk løser ut dersom for eksempel et menneske før strømgjennomgang. Jordfeilvarsler var ellers tillatt i Norge mellom 1991 og frem til ut året 2002 i boliger. Etter NEK 400 2002 kom ut ble disse forbudt i det norske IT nettet. Det finnes nå i dag også noen egne jordfeilautomater med en tilleggs funksjon med et lysbuevern disse heter AFDD og disse vil i tillegg løse ut på serielysbuer eller dårlig kontakt på koblingspunkter.

Informasjon om forventet levetid og utskifting av røykvarslere

Husk at det er maks 10 år levetid for ione røykvarslere. Viktig med renhold/støvsuge optiske røkvarslere iht. produsent anvisning. Dagens bygningsforskrifter krever at røykvarslere skal ha «backup» og tilknyttes strømforsyning. Dette gjelder bygg oppsatt etter 2010/2011 (TEK 10).

Batteribytte på røykvarslere

Kontroller at varsleren fungerer ved å bruke testknappen eller testgass. Kontroller at de er plassert i taket minst 50 cm fra vegg og minst 1 meter fra innblåsing i klima- eller ventilasjonsanlegg så sant forholdene tillater det og at det er minst en røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Ioniske varslere bør ikke være plassert på kjøkken eller for nær bad på grunn av fare for unødvendig alarm. Husk at DSB på nettsiden sikkerhverdag.no anbefaler optiske røykvarslere alle steder noen sover og på alle rom som det er en dør imellom detektorer som er i fellesarealene i hver etasje. Grunnen til optiske røykvarslere er pga de detekterer ulmebranner da de ser røyken fordi ioniske røykvarslere ser gass/flamme. Vi vet at ulmebranner med røyk er vanlig dødsårsak så dette er viktig å påpeke ovenfor kundene at optiske røykvarslere som er seriekoblet på alle soverom og andre rom med lukket dør mot fellesarealer er dette anbefalt å etablere. Det er anbefalt og gå inn på nettsiden sikkerhverdag.no der finner man utrolig mye viktig info om brann og el-sikkerhet for alle steder folk sover, oppholder seg og bor som er å lese i fra myndigheten DSB sine føringer og krav.

som forskriften det ble bygget i fra må både ledninger og utstyr skiftes ut. Generell bransjeregel er at alle kabler og utstyr som er fra før 1970 tallet ofte er i en slik stand at det må skiftes ut. Men har man blank ytterkappe av typen Kulo kabel skal denne skiftes ut ifølge det lokalet el-tilsynet sine føringer i alle rom som det er jordet omgivelser. Bad, kjøkken, vaskerom, flislagte rom, garasje eksempelvis.

Brannslukningsutstyr

Vi passer på å informere dem om at det er eiers plikt å sørge for ettersyn og kontroll av slokkemateriell. Ettersynet kan man gjøre selv. Kontroll skal utføres av kompetent person. For boliger kreves kontroll hvert femte år. Se også veileder fra Norsk Brannvernforening for mer informasjon som finnes på deres nettsider.

EL-Control

© El-Control AS 2025

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
6. mar. 2025

Oppdragsnummer
29-0069/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Oskar Braatens gate 2, 0474 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Tora Larsen Jervidalo, Martin Solemdal Nicolaysen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. juli 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6599483
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet klosett februar 2025. Noir rørleggerservice AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet membran og dekke i bakgården, over bodanlegget. 2023-2024. A-Membran As.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert dreneringsrenner i bakgården og inngangsområde ca 2018. Etablert fall mot fordrøyningsbedd i bakgården 2024. A-Membran.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installasjon av 3 nye stikkontakter og utskifting av en. Direktekobling av bereder. Ny termostat og bryter utenfor bad. Legger inn spesifisert faktura og samsvarserklæring i Boligmappa. Utført 6 mars 2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 6 mars 2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble installert 20 ladere i 2019 av Sofienberg elektro.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet klosett. Februar 2025. Noir rørleggerservice AS.

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

Eventuell kommentar: Etablert leiligheter i 6.etg i ca 2010.

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

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

Beskriv: Kontroll og rengjøring av ventilasjonsanlegg i 2022.

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

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

Feil og mangler

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

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

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

Beskriv: Det har i våte perioder vært fukt i bodanlegg under bakgården. Ble utbedret med ny membran, endret fall og drenering i 2023.

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

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

Eventuell kommentar: Viser til elkontroll 06.03.25

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport 2018. Tilstandsrapport 05.03.25. Elkontroll 06.03.25.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport 2018. Tilstandsrapport 05.03.25.

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0069/25

Nordvik Torshov
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Borettslaget Lille Rosenlund**

Megleropplysninger 27.02.2025
Vi viser til forespørsel av 27.02.2025

Boligselskap:	Borettslaget Lille Rosenlund
Organisasjonsnr:	984192827
Gnr./bnr:	225/238
Eier(e):	Martin Solemdal Nicolaysen / Tora Larsen Jervidalo
Seksjons-/andelsnr:	10
Adresse:	Oskar Braatens gate 2, 0474 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/lillerosenlund/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/lillerosenlund/kontakt

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

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Ja
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Tryg Forsikring, avtalenr 6599483
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Festet
· **Parkeringsbestemmelser:**	Parkeringsplass fordeles etter venteliste (Se vedtekter/husordensregler)

Informasjon om lån - Lån I:

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1636.77.18440
Nominell rente(flyt):	5,95 %
Innfrielsesår:	2048
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.06.2024:	kr 4 543 918
Andel av saldo:	kr 143 774
IN-ordning:	Nei

Lån II:

Bank:	OBOS-banken
Lånenummer:	9820.73.67141
Nominell rente(flyt):	5,85 %
Innfrielsesår:	2051
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.06.24:	kr 13 292 619
Andel av saldo:	kr 382 117
IN-ordning:	Ja

Lån III:

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1636.85.84952
Nominell rente(flyt):	7,20 %
Innfrielsesår:	2026
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.06.2024:	kr 360 315
Andel av saldo:	kr 9 349
IN-ordning:	Nei

Total andel fellesgjeld pr.d.d:
kr 535 240

Styret meddeler at de pr 30.08.24 undersøker hvor vidt kjellerareal bør utbedres for tetting og fjerning av lukt. Omfang eller finansiering er ikke avklart.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.269,- pr. md.
Bredbånd	kr 229,- pr. md.
Kapitalkostnad lån II	kr 2.363,- pr. md.
Lånekostnad lån III	kr 576,- pr. md.
Lånekostnad lån I	kr 401,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 6.838,- pr. md.

Informasjon vedr. festekontrakt:
Fester tomt av John B. Ruud AS. Festeavgiften reguleres med konsumprisindeksen hvert år. Festetiden gjelder fra 1. januar 2002 og i 80 år med rett for fester til å forlenge festeforholdet i ytterligere 40 år på tilsvarende vilkår, dog slik at bortfester kan kreve at festeavgiften oppreguleres til alminnelig markedsnivå pr. tidspunktet for forlengelsen av festeforholdet.

Parkering etter venteliste:
Borettslaget har 31 garasjeplasser som leies ut. Kostnader for en plass er per 2025 kr. 750,- per måned. Garasjeplass tildeles etter venteliste styret besitter.
Mulighet for lading av el-bil, liste fås av styret. Kr 440 kr ekstra per måned for garasjeplass med ladeboks.
Styret opplyser at det pr. 01.09.24 er 3 ledige parkeringsplasser.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	95 282	511 284

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

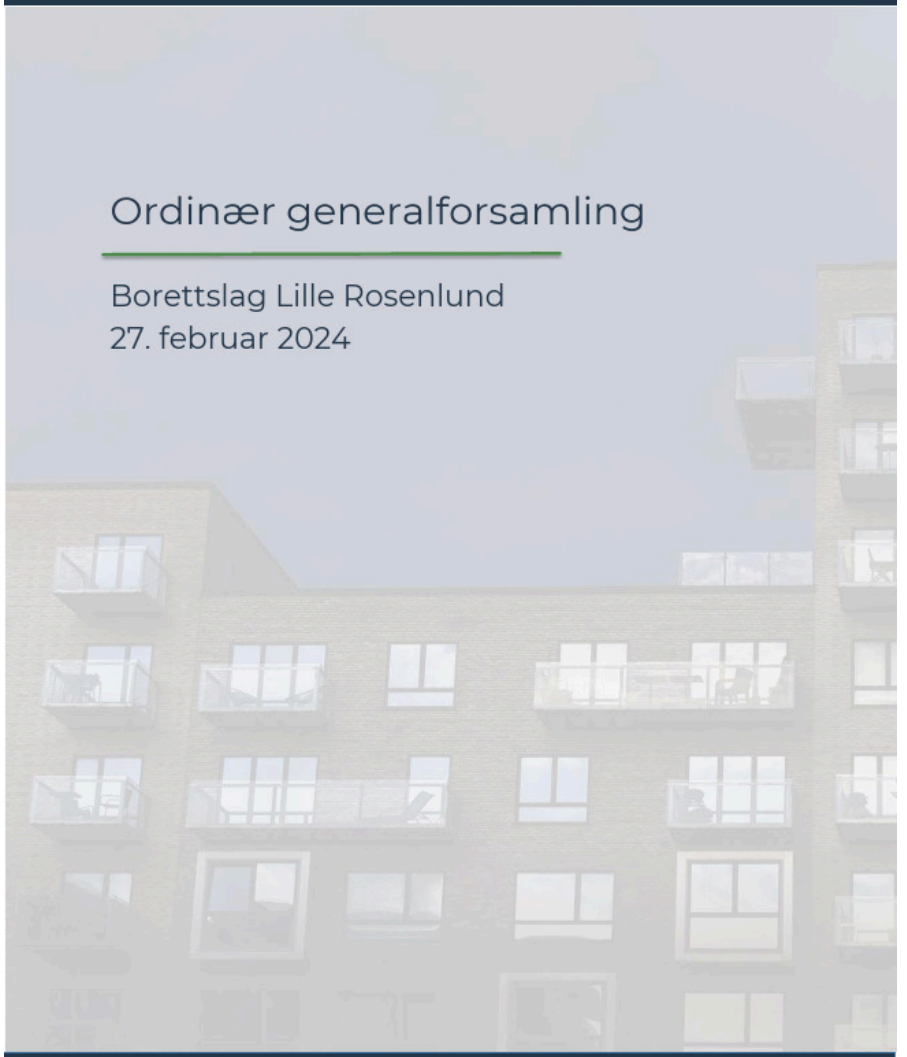
Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Borettslag Lille Rosenlund
27. februar 2024



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

«Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.

Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.

Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.»

DIGITALT MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et digitalt møte. Det digitale møtet gjennomføres ved bruk av Microsoft Teams. Invitasjon til det digitale møtet finner du lenger ned i denne innkallingen.

Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet. Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 22.02.2024.

Generalforsamling skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen. Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret.

Til eiere i Borettslag Lille Rosenlund

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 27.02.2024
Tidspunkt: 18.00
Sted: Digitalt på Microsoft Teams

Link til møtet finner du HER.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

Styrets sammensetning

Styreleder	Nils-Fredrik Solem	På valg:	2024
Styremedlem	Martin Nicolaysen	På valg:	2025
Styremedlem	Jon Bakken	På valg:	2025
Styremedlem	Øyvind Skovli Dahlberg	På valg:	2024
Varamedlem	Marie Søndergaard	På valg:	2024

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/lillerosenlund

Borettslaget har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer: 6599483

Borettslaget har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av borettslagets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

1. Ny vaktmester

Vi har tatt inn en ny vaktmester som gir oss både vaktmester- og renholdstjenester. Styret er godt fornøyd med dette bytte da vaktmesteren bidrar betraktelig mer enn foregående. Kostnad er tilnærmet lik tidligere avtale for vaktmester og renhold.

2. Sklisikring i trappen

Heisen har vært ute av drift i en lenger periode i slutten av 2023. Grunnet store snømengder ble vår uoppvarmede trapp svært glatt i denne perioden. Dessverre opplevde vi en ulykke i trappen hvor en beboer brakk foten under denne perioden. Det ble dermed besluttet av styret å oppgradere sklisikringen. Den gamle sklisikringen ga lite effekt og styret besluttet å skru inn sklilister i trappen. Kostnad for dette var ca 50 000kr (20 000kr i materiale og 30 000kr i arbeid)

3. Vedlikehold heis

Heisen fikk byttet hydraulikkslange i slutten av 2023. Kostnad på dette var på ca 110 000kr. Det er generelt høye kostnader til vedlikehold av heis og det vil kunne være interessant for borettslaget å innhente tilbud på oppgradering av heis ila de neste årene.

4. Vanninntrengning gjennom tak med skade på leilighet i 4. og 5. etajse

I april 2023 opplevde en beboer i 5. etajse vannintrengning rundt balkongdøren. Dette ble undersøkt av takstmann og i slutten av juni 2023 fikk styret vite at det skyldtes hull i taket. Noen uker senere opplevde en beboer i 4. etasje rett under vannintrengning samme sted. Hullet i taket ble dekket tidlig i august 2023. Kostnad på taktekker var på ca 80 000kr.

I høst har beboere og styret sammen jobbet for å utbedre fuktskadene og i februar 2024 var standarden i boligene gjenopprettet. Skadesaken i 4. etasje ble dekket i sin helhet av forsikringsselskapet, en kostnad på ca 180 000kr. Skadesaken i 5. etasje er mer omfattende og ligger an til å koste nærmere 400 000kr. Faktura fra entreprenør vil bli oversendt til forsikringsselskap når det er klart. Tryg har til nå godkjent beløp opp til 310 000kr, så det er en mulighet for at borettslaget vil måtte dekke differansen.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Borettslaget har derfor bestilt en rapport fra egen takstmann for å dokumentere kravet vårt mot forsikringsselskapet. Andelen i 4. etasje ble også tilbudt takstmann for å kunne dokumentere den uryddige prosessen forsikringen hadde tatt de gjennom. Dette takket andelen nei til, og ønsket heller kompensasjon fra borettslaget på 10 000kr for den krevende perioden de har vært gjennom. Vi forventer at saken blir konkludert senest ila mars 2024.

5. Bakgårdsprosjekt

Martin har gjort en svært god innsats i bakgården for å bytte membranen. Prosjektet er estimert til å koste mellom 1-1.3 MNOK. Borettslaget har tatt opp lån på 1.3 MNOK for å dekke denne kostnaden. Prosjektet vil bli sluttført når snøen har smeltet. Vi håper på like bra oppmøte og innsats på dugnad som vi hadde i høst da vi på en ettermiddag rev opp hele bakgården.

6. Oppgradering Defigo

Styret er godt fornøyd med Defigo-løsningen. Vi må oppgradere Defigo for å kunne fortsette å bruke systemet. Det fører til en engangskostnad på 15 000kr, men en reduksjon i årlig avgift fra 25 000 til 15 000kr (eks moms).

7. Ny smøre- og sykkelbod i garasje

Stor takk til Jon som har bygget om en parkeringsplass i kjelleren som var for liten til å kunne leies ut. Vi oppfordrer våre beboere til å smøre ski og fikse på sykkel der.

8. Forbedret dekning for elbilanlegget

Styret v/Jon fikk funnet årsak til ustabilt ladeanlegg og utbedret dette. Lading av elbiler skal nå være mer stabilt enn tidligere.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

1. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Årsregnskap 2023

for

Borettslaget Lille Rosenlund

Orgnr: 984 192 827

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**527 418**	**392 982**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-898 112	468 864
Opptak av lån	4 650 000	0
Avdrag lån	214 118	398 570
Nedbetalt lån	3 383 760	0
Endring langsiktige fordringer	35 842	64 142
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**189 852**	**134 436**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**717 271**	**527 418**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	1 173 170	548 551
Kortsiktig gjeld	455 900	21 133
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**717 271**	**527 418**

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 272 828	1 633 736	1 748 028	1 509 283
Annen driftsrelatert inntekt	2	1 025 640	709 696	702 972	571 940
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 298 468**	**2 343 432**	**2 451 000**	**2 081 223**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	19 534	11 280	11 280	11 300
Styrehonorar/Lønn	4	109 700	80 000	80 000	80 000
Forsikring		167 875	163 790	174 000	184 700
Forretningsførsel		63 000	91 223	80 000	67 000
Revisjon		11 008	7 203	9 000	7 800
Kommunale avgifter		315 524	289 300	328 200	402 533
Eiendoms- og festeavgift		210 518	197 632	200 000	221 886
Energi/fyring		102 632	113 992	80 000	110 500
Kabel-TV/internett		138 590	129 157	130 000	145 100
Vedlikehold	5	815 702	145 124	255 000	745 000
Vaktmestertjenester		80 911	0	0	92 300
Renhold		34 357	0	0	24 000
Andre driftskostnader	6	328 794	236 308	187 000	97 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		**2 398 145**	**1 465 009**	**1 534 480**	**2 189 219**
DRIFTSRESULTAT		**-99 677**	**878 423**	**916 520**	**-107 996**
Finansinntekter		124 029	79 792	40 000	100
Finanskostnader	7	922 464	489 351	664 500	267 000
RESULTAT FINANSPOSTER		**798 435**	**409 559**	**624 500**	**266 900**
Resultat		**-898 112**	**468 864**	**292 020**	**-374 896**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	8	-898 112	468 864		
SUM DISPONERING		**-898 112**	**468 864**		

Balanse 2023

	Note	Balanse 2023	Balanse 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	9	70 449 644	70 449 644
Andre langsiktige fordringer	10	2 706 222	2 742 064
SUM ANLEGGSMIDLER		**73 155 866**	**73 191 708**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-14 731	0
Forskuddsbetalte kostnader	11	248 041	33 756
Andre kortsiktige fordringer	12	41 932	7 233
Bankinnskudd		897 929	507 562
SUM OMLØPSMIDLER		**1 173 170**	**548 551**
SUM EIENDELER		**74 329 037**	**73 740 259**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Felleseid andelskapital		3 900	3 900
Annen egenkapital	8	5 823 447	6 721 559
SUM EGENKAPITAL		**5 827 347**	**6 725 459**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	18 189 690	17 137 568
Borettsinnskudd		49 856 100	49 856 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		**68 045 790**	**66 993 668**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		316 290	17 065
Forskuddstrekk	14	16 471	0
Annen kortsiktig gjeld	15	95 795	4 068
Eiendomskatt	16	27 344	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**455 900**	**21 133**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**74 329 037**	**73 740 259**
Pantstillelse	17	**73 285 100**	71 985 100

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

INNTEKTER
Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK
Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - ANNEN DRIFTSINNTEKT

	2023
Kabel-TV/Internett	121 208
Kapitalkostnader 1	702 972
Elbillading	13 200
Parkering	181 000
Nøkler/portåpnere	1 260
Annen inntekt	6 000
Sum annen driftsinntekt	**1 025 640**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Feriepenger	3 564
Arbeidsgiveravgift	15 468
Arbeidsgiveravgift av opptjente feriepenger	503
Sum personalkostnader	**19 534**

NOTE 4 - STYREHONORAR/LØNN

Styrehonorar	80 000
Lønn til ansatt	29 700
Sum styrehonorar	**109 700**

NOTE 5 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	534 538
Vedlikehold VVS	39 401
Vedlikehold elektro	74 966
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	58 463
Drift/vedlikehold heis	70 861
Vedlikehold brannsikring	13 613
Vedlikehold felles antenne/kabel-TV	11 456
Diverse vedlikeholdskostnader	12 406
Sum vedlikehold	**815 702**

NOTE 6 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Containerleie	10 635
Driftsmaterialer	19 313
Lyspærer og sikringer	480
Nøkler og låser	2 649
Annet driftsmateriale	526
Egenandeler forsikring	6 000
Kostnader dugnad	16 832
Dører og porter	41 315
Konsulenthonorar	178 006
Annen fremmed tjeneste	5 500
Servicekostnad	19 430
Styremøter	3 056
Øredifferanser	-1
Bank og kortgebyrer	4 504
System - og transaksjonskostnader	8 564
Annen kostnad	10 598
Sum andre driftskostnader	**328 794**

NOTE 7 - FINANSKOSTNADER

Annen rentekostnad	175 564
Annen rentekostnad (IN-lån)	746 900
Sum netto finansinntekter	**922 464**

NOTE 8 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	5 442 266
Egenkapital fra IN tidligere	1 486 297
Reduksjon EK fra IN	-207 004
Overført til/fra egenkapital	-898 112
Opptjent egenkapital 31.12	**5 823 447**

NOTE 9 - BYGNINGER

Kostpris 2002	59 290 500
Tillegg på bygninger	7 498 100
Tilgang 2016, balkongutbygging	3 161 044
Tilgang 2019, ladestasjoner	500 000
Sum bygninger	**70 449 644**

Tomten er festet av John B Ruud AS i 80 år fra 2002.
Festeavgiften er i i år kr 220 560.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf noten om vedlikehold.

NOTE 10 - ANDRE LANGSIKTIGE FORDRINGER

Balkongutbygge	
Fordring beboer med balkong saldo 01.01	2 742 064
Nedbetalt i år	35 842
Fordring beboer med balkong saldo 31.12	**2 706 222**

NOTE 11 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	192 592
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	35 466
Andre forskuddsbetalte kostnader	19 983
Sum forskuddsbetalte kostnader	**248 041**

NOTE 12 - ANDRE KORTSIKTIGE FORDRING

Avregningskonto IN-lån 31.12	41 932
Sum andre kortsiktige fordringer	**41 932**

SOLIBO
Forenkler styres hverdag og øker boligselskapets verdier

Borettslaget Lille Rosenlund

NOTE 13 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**OBOS**	**OBOS**
Lånenummer	9820.78.07079	9820.78.07087
Lånetype	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2019	2019
Løpetid		
Innfrielseår		
Rentesats (nominell)		
Opprinnelig lånebeløp	**700 000**	**2 968 242**
Lånesaldo 01.01	641 696	2 742 064
Opptak i periode	-	0
Avdrag i periode	641 696	2 742 064
Lånesaldo 31.12	**0**	**0**

Bank	**OBOS**	**DnB**
Lånenummer	9820.73.67141	1636.77.18440
Lånetype	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2011	2023
Løpetid	41 år	25 år
Innfrielseår	2052	2048
Rentesats (nominell)	5,70%	5,95%
Opprinnelig lånebeløp	**18 429 000**	**4 650 000**
Lånesaldo 01.01	13 753 808	0
Opptak i periode	-	4 650 000
Avdrag i periode	207 004	7 114
Lånesaldo 31.12	**13 546 804**	**4 642 886**

NOTE 14 - SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	11 781
Skyldig arbeidsgiveravgift	4 187
Påløpt arbeidsgiveravgift på feriepenger	503
Sum skyldige offentlige avgifter	**16 471**

NOTE 15 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	3 564
Påløpt rente	90 168
Annen påløpt kostnad	2 064
Sum annen kortsikrig gjeld	**95 795**

NOTE 16 - EIENDOMSKATT

Betalt fra eiere 2023	71 448
Kostnader eiendomskatt	44 104
Sum eiendomskatt	**27 344**

NOTE 17 - PANTSTILLELSE

Av selskapets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	49 856 100
Pantelån	18 189 690
Beregnede IN-forpliktelser	1 279 293
Total	**69 325 083**

Eiendommen som er sillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2023 følgende bokført verdi:

Bygning	70 449 644
Sum bygninger	**70 449 644**

Revisjonsberetningen blir lagt frem på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

2. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 100 000,-. Dette er en økning på 20 000kr. Bakgrunn for økningen er at det har vært et år som har krevd mye av styret og at det er krevende å rekruttere nye styremedlemmer. Denne økningen vil kunne bidra til noe økt attraktivitet for styreverv. Styret vedtar intern fordeling.

3. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:

Erik Zacharias Nilsson stiller til valg som styreleder for **2** år

5.3 Valg av 2 varamedlemmer

Det er ingen kandidater som har meldt sitt kandidatur.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I BORETTSLAGET LILLE ROSENLUND

Møtedato: tirsdag, 27. februar 2024
Møtetidspunkt: Klokken 18:00
Møtested: Digitalt på Microsoft Teams

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble forretningsfører v/ Serine Nergård foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble forretningsfører v/ Serine Nergård foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Stein Ole Kolstad Varhaug foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
13 andelseiere
0 fullmakter
Totalt 13 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2023

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2023

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 100.000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder
Styreleder velges særskilt.
Erik Zacharias Nilsson ble valgt som styreleder for 2 år ved akklamasjon.

5.2. Valg av varamedlemmer
Mads ble valgt som varamedlem for 1 år ved akklamasjon.

Stein Ole Kolstad Varhaug ble valgt som varamedlem for 1 år ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Erik Zacharias Nilsson	På valg: 2026
Styremedlem:	Martin Nicolaysen	På valg: 2025
Styremedlem:	Jon Bakken	På valg: 2025
Varamedlem:	Mads Ove Gedde Metz	På valg: 2025
Varamedlem:	Stein Ole	På valg: 2025

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder: Serine Nergård

Protokollvitne: Stein Ole Kolstad Varhaug

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ekstraordinær generalforsamling

Borettslaget Lille Rosenlund
12. september 2024



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

«Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.

Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.

Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.»

DIGITALT MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et digitalt møte. Det digitale møtet gjennomføres ved bruk av Microsoft Teams. Invitasjon til det digitale møtet finner du lenger ned i denne innkallingen.

Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet. Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

KRAV OM FYSISK MØTE

Generalforsamling skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen. Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret.

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

Til eiere i borettslaget Lille Rosenlund

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved digitalt møte.

Dato for digitalt møte: 12.09.2024
Tidspunkt: 18.00
Sted: Digitalt på Microsoft Teams

Trykk HER for å delta

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. INNKOMNE SAKER

2.1 Orientering om den økonomiske situasjonen av forretningfører i Solibo
2.2 Refinansiering av IN – lån
2.3 Behandling av klage vedrørende bygging av uteplass

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2.INNKOMNE SAKER

2.1 Orientering om den økonomiske situasjonen

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Styret og forretningsfører ønsker å informere rundt økonomien i borettslaget.

Forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak – tas kun til orientering

2.2 Refinansiering av IN – lån

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Selskapet var tidligere tilknyttet OBOS sin egen sikkerhetsordning, og da borettslaget gikk ut av OBOS forvaltning, ble avtalen avsluttet, da den kun er gjeldende for OBOS forvaltede selskap.

Dette resulterte at lånet fryses for individuell nedbetaling av fellesgjeld, som er en IN (individuell nedbetaling) ordning.

Forslag til vedtak:

Eksisterende IN – lån i OBOS banken med lånenummer: 9820.73.67141, kr. 13.396.650,- blir flyttet til DNB.

Hvis kravene for å flytte lånet til DNB ikke oppfylles, blir det etablert nytt lån hos DNB med inntil 30 års nedbetaling.

Til sikkerhet for lånet kan kredittgiver etablere panterett i Gnr.225 bnr.238 i Oslo kommune pålydende opptil kr 17.000.000,-,

Generalforsamlingen godkjenner at lånet blir etablert som et ordinært lån, og at opprettes administrativ IN ordning.

2.3 Behandling av klage vedrørende bygging av uteplass

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Det har blitt reist klage fra beboere angående en uteplass som er bygget utenfor leiligheten til en medlem i styret (denne leiligheten har nå skiftet eier). Styremedlemmet hevder at denne byggingen var en nødvendighet etter at busker ble fjernet som en del av bakgårdsrehabiliteringen, noe som resulterte i betydelig tap av privatliv med mer innsyn. Vi trenger å få diskutere situasjonen i dette møtet og beslutte hva som skal gjøres videre.

Forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak

Styrets vurdering:

Styret stiller seg nøytral til saken og ønsker innspill fra beboerne.

FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I Lille Rosenlund Borettslag

Møtedato:	torsdag, 12. september 2024
Møtetidspunkt:	Klokken 18.00
Møtested:	Microsoft Teams

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble forretningsfører v/Dobrinka Bjerke foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble forretningsfører v/Dobrinka Bjerke foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Martin Nicolaysen foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
11 andelseiere
0 fullmakter
Totalt 11 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Innkomne forslag

2.1 Orientering om den økonomiske situasjonen

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:
Styret og forretningsfører ønsker å informere rundt økonomien i borettslaget. Forretningsfører informerte om at det har blitt avregnet IN lånet som p.d.d. er hos OBOS. Avregningen gjelder for 1,5 år og det blir sendt ut faktura til andelseierne på dette fordelt på 3 innbetalinger.

Vedtak:
Ingen forslag til vedtak – kun til orientering

6.2 Refinansiering av IN – lån

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Selskapet var tidligere tilknyttet OBOS sin egen sikkerhetsordning, og da borettslaget gikk ut av OBOS forvaltning, ble avtalen avsluttet, da den kun er gjeldende for OBOS forvaltede selskap. Dette resulterte at lånet fryses for individuell nedbetaling av fellesgjeld, som er en IN (individuell nedbetaling) ordning.

Forslag til vedtak:
Eksisterende IN – lån i OBOS banken med lånenummer: 9820.73.67141, kr. 13.396.650,- blir flyttet til DNB.
Hvis kravene for å flytte lånet til DNB ikke oppfylles, blir det etablert nytt lån hos DNB med inntil 30 års nedbetaling.
Til sikkerhet for lånet kan kredittgiver etablere panterett i Gnr.225 bnr.238 i Oslo kommune pålydende opptil kr 17.000.000,-,
Generalforsamlingen godkjenner at lånet blir etablert som et ordinært lån, og at opprettes administrativ IN ordning.

Vedtak:
Vedtatt med 11 stemmer for.

6.3 Behandling av klage vedrørende bygging av uteplass

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Det har blitt reist klage fra beboere angående en uteplass som er bygget utenfor leiligheten til et medlem i styret (denne leiligheten har nå skiftet eier). Styremedlemmet hevder at denne byggingen var en nødvendighet etter at busker ble fjernet som en del av bakgårdsrehabiliteringen, noe som resulterte i betydelig tap av privatliv med mer innsyn. Vi trenger å få diskutere situasjonen i dette møtet og beslutte hva som skal gjøres videre.

Forslag til vedtak:
Ingen forslag til vedtak.

Endringsvedtak/ benkeforslag:
Generalforsamlingen beslutter at den permanente veggen på tilbygget utenfor andel 1 skal fjernes. Eventuelle resterende tiltak som påvirker borettslagets og andelseiernes interesser rundt denne saken, skal behandles og besluttes på ordinær generalforsamling i 2025.
Generelt påpekes det at alle tiltak som omhandler fellesarealer, skal behandles ihht bestemmelsene i Borettslagsloven.

Vedtak:
Benkeforslaget blir vedtatt med 11 stemmer for.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Dobrinka Bjerke	Martin Nicolaysen

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere
Dobrinka Bjerke
dobrinka@solibo.no

16-09-2024 07:13:32 UTC
Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 81.166.58.105

MARTIN NICOLAYSEN Norge

Signert med E-signere
Martin Nicolaysen
martin.nicolaysen@gmail.com

16-09-2024 07:14:44 UTC
Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 89.8.169.104

Husordensregler for Lille Rosenlund Borettslag

Revidert 26.01.2017

1. Dører til fellesareal skal alltid være låst. Les: Ytterdør, dør i garasjeport, dør til boder og dør til trapperom.

2. Gårdsrom, trappeoppganger, heis, garasjeanlegg, svalganger skal være ryddige og ikke belemres med uvedkommende ting. Sykler oppbevares i sykkelboden. Hver svalgang har egen kost som står ved heissjakten. Spader + snøskuff står i sykkelbod. Søppel, sneiper etc. skal legges i søppeldunker. Evt. Hunde/katteekskrementer fjernes med en gang.

3. Husholdningsavfall pakkes inn og bringes til søplekasser. Papir legges i egne containere. Evt. Utrangerte møbler, hvitevarer har den enkelte selv ansvar for å fjerne.

4. Uvedkommende skal ikke slippes inn i blokken. Vit hvem det er du slipper inn!

5. Som hovedregel skal det være stille inne i blokken om natten slik at alle skal kunne sove uforstyrret. Etter kl. 23 på hverdager og etter midnatt i helgene tillates generelt ikke uro/bråk. Sosialt samvær som kan medføre uro utover de nevnte klokkeslett skal avtales i god tid på forhånd med de berørte parter. Forutsetningen for at vi alle skal ha et godt bomiljø, er at alle tar de nødvendige hensyn til hverandre.

6. Ved ødeleggelser av fellesareal forventes det at involvert part gjør opp for seg og melder dette til styret med en gang.

7. Hvis folk oppdager tyveri, hærverk, ting som ikke fungerer (gjelder fellesarealer) meld fra til styret med en gang. Styret tat all kontakt når det gjelder fellesarealer.

8. Det er lov å rydde dersom du ser søppel (selv om den ikke er din)!

9. Alle hunder som ferdes på uteplassområdet/svalgang må holdes i bånd.

10. Parkeringsordning for borettslaget
Parkeringsplasser skal fordeles etter venteliste.

Det er ingen fast kobling mellom parkeringsplass og andel eller person. Dette betyr at når en andel selges eller en parkeringsplass blir sagt fra seg eller ledig på annen måte, skal parkeringsplass tilbys den andelen som står oppført øverst på ventelisten. Dersom den øverste på ventelisten ikke ønsker parkeringsplass, skal parkeringsplassen tilbys nr. 2 på listen, deretter nr. 3 osv.

Ventelisten administreres av styret. Alle andelseiere skal ha rett til innsyn i ventelisten til enhver tid.

Hver andel kan kun disponere én parkeringsplass når det er andre andelseiere som står oppført på venteliste. Dette gjelder likevel ikke dersom det ikke står oppført andre andelseiere på venteliste.

Ingen andeler har lov til å framleie parkeringsplassen, slik kompetanse ligger kun hos borettslaget v/styret. Det er en forutsetning for at framleie kan skje at det finnes ledige plasser. Andelseiere har forrang ved framleie. Dersom en andelseier setter seg opp på venteliste i en periode der en eller flere plasser framleies, må framleien sies opp i henhold til oppsigelsesfrist som beskrevet i leiekontrakt. Plassen skal så tilbys andelen som står øverst på ventelisten.

Ovennevnte punkter skal gjelde fra og med vedtakelse.

Leieforholdet mellom den enkelte andelseier og borettslaget reguleres nærmere i egen leiekontrakt, herunder reguleres også avtalebrudd.

Leiekontrakt for garasjeplass er vedlegg til husordensreglene.

Vedlegg:

BORETTSLAGET LILLE ROSENLUND

LEIEKONTRAKT FOR GARASJEPLASS

Utleier: **Borettslaget Lille Rosenlund**

Navn: _____

Adresse: _____

Garasjeplass: _____

Telefon: _____

Bilnummer: _____

1. Leieforholdets omfang

Leieforholdet gjelder garasjeplass nr. i byggets kjeller.

Garasjeplassen kan bare benyttes til parkering av personbil eller lignende kjøretøy av tilsvarende størrelse. Anlegget er prosjektert for biler av moderat størrelse etter normal europeisk standard. Hverken den tildelte plass eller garasjeanlegget for øvrig tillates benyttet til lager, opplagsplass o.l. Utleier forbeholder seg rett til for kortere eller lengre tid å anvise leieren annen garasjeplass innen anlegget. Årsak til dette kan være kjøretøyets størrelse, brukerens evne til parkering, utleiers behov for tilgang til tekniske installasjoner eller annet.

2. Leiesum

Leien er for tiden kr ,- pr. plass som betales forskuddsvis hver måned, første gang fra .

Leien skal innbetales i henhold til opplysninger gitt på giroblanketter som leieren mottar eller eventuelt etter annen beskjed fra utleier.

Leien kan med 1-en-måneds skriftlig varsel reguleres i samsvar med utleiers kostnader med garasjeanlegget.

3. Leieforholdets varighet

Leieforholdet er avtalt til å gjelde fra med deretter 1-en-måneds skriftlig oppsigelse. Oppsigelsestiden regnes fra den første i etterfølgende måned.

4. Overdragelse og fremleie

Leieren har ikke rett til å overdra eller fremleie tildelt garasjeplass.

5. Utleierens plikter

Ved inngåelse av leieavtale plikter utleier å stille garasjeplassen til leierens rådighet i ryddig stand. Leier vil bli tildelt nøkkel og/eller anvist muligheter for tilgang til garasjeanlegget.

I leietiden skal utleier holde garasjeanlegget og dets tekniske anlegg av enhver art i god stand, samt sørge for forsvarlig orden. Utleier overtar dog intet ansvar for tyveri, brann eller skade som leieren eller andre måtte bli påført i forbindelse med bruk av leieretten.

6. Leierens plikter

Leieren plikter å behandle garasjeanlegget og alt som hører til dette samt eiendommen forøvrig med tilbørlig aktsomhet, og må erstatte all skade som skyldes han selv, hans husstand eller andre som han har gitt adgang til Borettslagets eiendom. Leieren er også ansvarlig overfor andre bileiere som eventuelt måtte bli påført skade av han selv eller noen han er ansvarlig for.

Meldeplikt:

Leieren plikter å melde til utleier enhver skade som han i tilfelle påfører eiendommen eller andre i forbindelse med bruken av garasjen. Unnlater han å gi slik melding omgående, blir han ansvarlig for all skade som følge av forsinkelse.

Ordensregler:

Leieren plikter å rette seg etter de av utleieren til enhver tid foreskrevne ordensregler og trafikkanvisninger samt offentlige myndigheters forskrifter. Brudd på disse medfører ansvar og erstatningsplikt. Følgende bestemmelser gjelder:

a. Bilføreren plikter å påse at bilen settes på anvist plass. Ved parkering skal bilen plasseres hensynsfullt slik at den ikke hindrer inn- og utkjøring for andre.
b. Inn- og utkjøring skal skje forsvarlig, dog hurtigst mulig. Motor skal straks avstenges etter at kjøretøyet er på plass.
c. Det er under ingen omstendigheter anledning til å la motorer gå på tomgang under opphold i garasjeanlegget.
d. Reparasjon, smøring, vask eller annet stell av bilen må ikke skje i garasjeanlegget. Dog tillates det sesongbetont skrifte av hjul så sant dette foregår uten sjenanse for andre.

7. Leierens avtalebrudd
Blir ikke leien eller avtalte tilleggsytelser som leieren har pådratt seg i henhold til denne avtale, betalt 14 dager etter skriftlig påkrav er mottatt på eller etter forfallsdag,

kan leieren nektes adgang til / kastes ut fra garasjeanlegget uten søksmål eller dom i medhold av Tvangsfullbyrdelseslovens § 132, 3, ledd a. Avslutter ikke leieren bruken av garasjeanlegget når leietiden er ute, kan han likeledes utestenges/kastes ut uten søksmål eller dom i medhold til samme lovs § 13-2, 3 ledd b. Det presiseres at blant annet brudd på ordensregler og anvisninger fra utleier kan betraktes som vesentlig mislighold.

Ved opphør av leieavtalen som følge av utestengelse/utkastelse eller krav fra utleier på grunn av mislighold, blir leieren erstatningsansvarlig for den leie som står igjen av leietiden, med fradrag av det utleier måtte få inn ved ny utleie, leieren må også betale alle omkostninger som en eventuell utkastelse, søksmål, ryddiggjøring fører med seg.

I mangel av rettidig betaling av leiesummen, se § 2, har utleier rett til å kreve forsinkelsesrente, for tiden 12 % p.a. av det til enhver tid skyldig beløp.

8. Opphør av leieavtalen

Ved opphør av leieavtalen av en eller annen grunn, plikter leier å:

- tilbakelevere nøkkel /nøkler
- tilbakelevere eventuell fjernkontroll til garasjeporten (dersom slik er utlevert)
- stille til rådighet garasjeplassen i samme stand som ved overtagelse.

9. Opphør av leieavtalen

Partene vedtar eiendommens verneting i alle eventuelle tvister som måtte oppstå i forbindelse med dette leieforholdet.

****

Underskrevne leier og utleier har vedtatt disse kontraktsbestemmelser. I den utstrekning annet ikke er anført foran, kommer husleieloven til anvendelse. Avtalen er utferdiget i 2 eksemplarer, ett til leier og ett til utleier.

Oslo, den

Som utleier: Som leier:

for Borettslaget Lille Rosenlund

Vedtekter
for
Borettslaget Lille Rosenlund Org. nr. 984192827

Revidert på ordinær generalforsamling 01.05.2021
Revidert på ekstraordinær generalforsamling 26.01.2017
Vedtatt på ordinær generalforsamling den 24.05.2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. 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 andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- 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 en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører, balkongdører, 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 reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, balkongdører 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 verandaer, balkonger og lignende.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) 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 en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter 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 minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med minst 2 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

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. Parkeringsordning

Parkeringsplass fordeles etter venteliste. Det er ingen fast kobling mellom parkeringsplass og andel eller person. Dette betyr at når en andel selges eller en parkeringsplass blir sagt fra seg eller ledig på annen måte, skal parkeringsplass tilbys den andelen som står oppført øverst på ventelisten.

Leieforholdet mellom den enkelte andelseier og borettslaget reguleres nærmere i egen leiekontrakt, herunder reguleres også avtalebrudd.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

INNSKANNET 11/10/17 S. 5433 – A

FESTEAVTALE

Mellom

John B. Ruud AS, org.nr. 919 669 063, heretter kalt bortfester,

og

Sandakerveien 19 – 21 Borettslag, heretter kalt fester,

er det inngått slik festeavtale vedrørende eiendommen Sandakerveien 19 – 21, gnr. 225, bnr. 234 og 238 i Oslo kommune:

1.
Bortfester er eier av grunneiendommen Sandakerveien 19 – 21 i Oslo kommune.

Eiendommen er ubebygget. Bortfester vil foreta utbygging av andelsleiligheter på eiendommen for salg. Bortfester forblir eier av grunneiendommen også etter salget av andelsleilighetene og bortfester følgelig grunneiendommen til fester.

2.
Festeavgiften utgjør kr. 130.000,- pr. år (år 2002) og betales forskuddsvis hvert år innen den 2. januar.

Festeavgiften kan av bortfester kreves regulert hvert år pr. 1. januar i samsvar med endringene i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks eller annen tilsvarende indeks, dersom denne opphører. Reguleringen skjer i henhold til indekstallet den 15. november i året forut for reguleringstidspunktet. Basis for reguleringen er indekstallet pr. den 15. september 2001. Festeavgiften kan kreves regulert første gang den 1. januar 2003. Verken bortfester eller fester har anledning til å kreve annen regulering av festeavgiften i festetiden.

Ved eventuell forsinket betaling av festeavgiften plikter fester å betale renter tilsvarende satsen for lovens morarenter i forretningsforhold fra forfallstid og til betaling skjer.

Dersom det i festetiden innføres merverdiavgift eller annen type avgift på bortfeste av eiendom skal slik avgift tillegges festeavgiften fra det tidspunkt avgiften innføres. Det samme gjelder innføring av eventuell annen avgift (herunder også skatt) som pålegges bortfester av eiendom og som ikke gjelder ved inngåelsen av nærværende festeavtale.

T.S NPW 1

3.
Festetiden gjelder fra 1. januar 2002 og i 80 år med rett for fester til å forlenge festeforholdet i ytterligere 40 år på tilsvarende vilkår, dog slik at bortfester kan kreve at festeavgiften oppreguleres til alminnelig markedsnivå pr. tidspunktet for forlengelsen av festeforholdet.

4.
Fester har rett til å benytte eiendommen i samsvar med formålet med festet.

5.
Fester har det fulle vedlikeholdsansvaret for eiendommen i festetiden og dekker kostnadene forbundet med dette.

Likeledes er fester for egen regning ansvarlig for å etterkomme eventuelle pålegg/besørge eventuelle utbedringer vedrørende eiendommen som pålegges i festetiden.

6.
Bortfester har panterett i festeretten og påstående bebyggelse på eiendommen for inntil 3 års forfalt festeavgift.

7.
Fester har rett til å pantsette festeretten og påstående bebyggelse på eiendommen.

8.
Fester har ikke rett til å stifte særlige rådighetsretter for andre over eiendommen uten etter forutgående skriftlig samtykke fra bortfester. Slikt samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

9.
Fester har ikke rett til å overføre festeretten til andre uten etter forutgående skriftlig samtykke fra bortfester. Slikt samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ved overføring av festeretten med påstående bebyggelse på eiendommen har bortfester forkjøpsrett på ellers like vilkår.

10.
Fester har rett til å innløse eiendommen tidligst etter 50 år av festetiden, og deretter hver gang det har gått nye 10 år av festetiden, eller senest ved festetidens utløp. Fester må sende skriftlig melding til bortfester om at han vil gjøre innløsningsretten gjeldene, senest 1 år før innløsningstidspunktet. Dersom melding ikke sendes innen fristen bortfaller innløsningsretten.

T.S NPW 2

Innløsningssummen fastsettes på grunnlag av grunneiendommens verdi på innløsningstidspunktet.

11.
Nærværende festeavtale kan tinglyses.

12.
For øvrig gjelder tomtefestelovens bestemmelser.

Nærværende festekontrakt i 2 eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt eksemplar.

Oslo, den / 2002

Som bortfester:

John B. Ruud AS

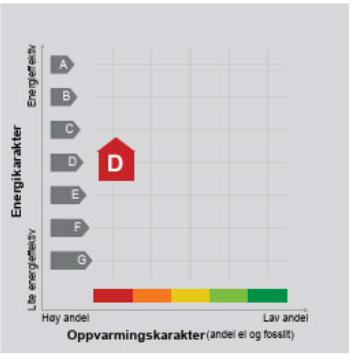
Som fester:

Sandakerveien 19-21
Borettslag

JBR.Sandakerveien.festeavtale

ENERGIATTEST

Adresse	Oskar Braatens gate 2
Postnummer	0474
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	238
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81697574
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-85123
Dato	26.02.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Kjell Hartvig Kristiansen
Drammensveien 272
3421 LIERSKOGEN

Dato: 03 SEPT. 2002

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199705784-72 Saksbeh: Hans Andersen Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	SANDAKERVEIEN 21	Eiendom:	225/238/0/1
Tiltakshaver:	John B. Ruud AS	Adresse:	Postboks 4267 Torshov, 0401 OSLO
Søker:	Haavind, Per Arkitektkontor	Adresse:	Øvrevollveien 5, 1358 JAR
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Leif O. Solheim
avd. ing.

Hans Andersen
Saksbehandler

Kopi til: John B. Ruud, P.b. 4267 Torshov, 0401 Oslo.

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

CM PROSJEKT AS
Gamle Drammensvei 48B
1369 STABEKK

Dato: 21.06.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201312037-14 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Hedvig Øberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OSKAR BRAATENS GATE 2	Eiendom:	225/238/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET LILLE ROSENLUND	Adresse:	c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Møllergata 39, 0179 OSLO
Søker:	CM PROSJEKT AS	Adresse:	Gamle Drammensvei 48B, 1369 STABEKK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Oskar Braatens gate 2

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 13.06.20.16 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201312037			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A-100	25.03.2014	2/16
Plan for 2. etasje og Fasade	A-101	25.03.2014	2/18
Eksisterende snitt og ny snitt	A-102	10.04.2014	2/19

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 02 180
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.06.2016 av:

Hedvig Øberg - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
BORETTSLAGET LILLE ROSENLUND, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Møllergata 39, 0179 OSLO, solsvik@hotmail.com



REV.	DATO	ENDRINGER	SIGN.
A	25.03.14	RAMMESØKNAD	LP

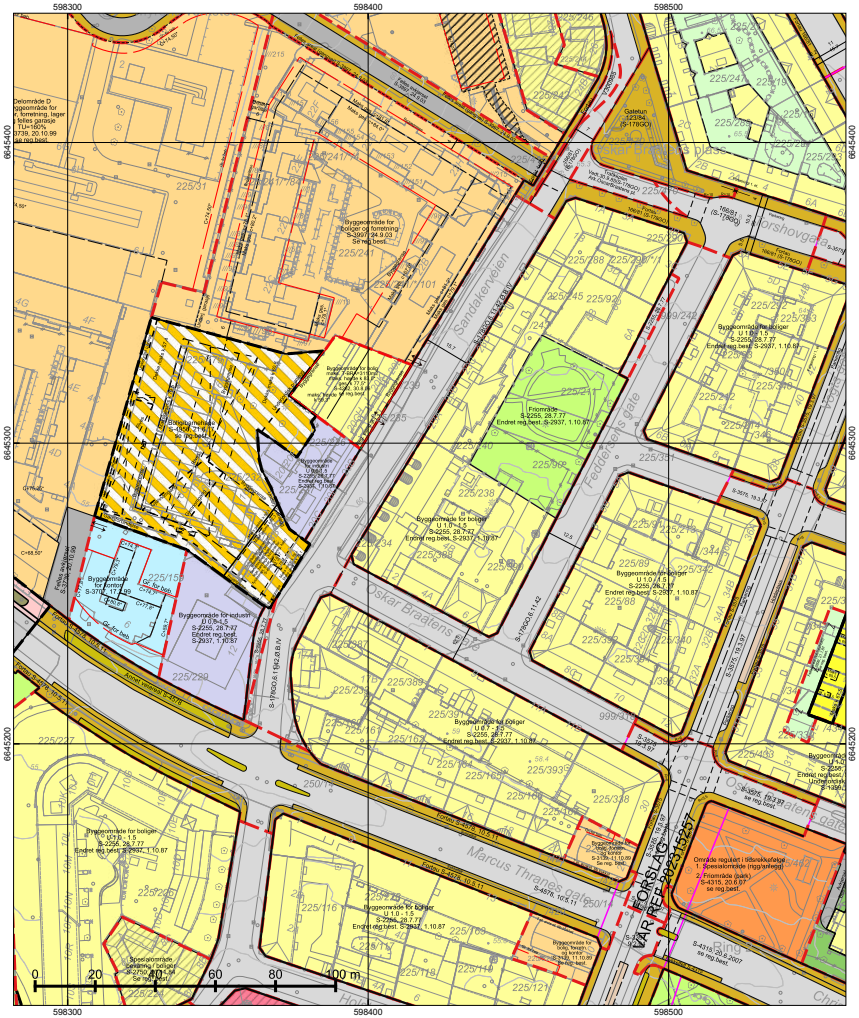
LILLE ROSENLUND BORETTSLAG
G./BNR. 225/238 OSKAR BRAATENS GT. 2
NYE BALKONGER

DATO: 12.02.14
MÅL: 1:200
TEGN.: LP

NY FASADE OG PLAN

LARS PEDERSEN SIVILARKITEKT MNAL
Bygdøy Allé 5 0257 Oslo Tel 913 54 814 Epost lars.pedersen@togork.no

TEGN. NR. A–101 | REV. A



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.05.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Elendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 130325/ 86490735
Deres ref.: 55528/ THLUN@MSNOP
Adresse: OSKAR BRAATENS GATE 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/238

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

Bydel Sagene

Oslo

Feddersens Borettslag

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 03.03.2025
	25/1143 - 4	Carl Gordon Stavøstrand	

Tiltak i Rollparken - svar fra bydelen

Takk for deres henvendelse og hyggelig telefonsamtalel Vi setter pris på deres engasjement og tilbakemelding om utfordringene dere opplever i Rollparken og i barnehageområdet ved siden av – Gamle Sagene barnehage.

Rollparken

Det er bydelen som forvalter Rollparken, og vi starter derfor med å informere om hvilke tiltak som er blitt gjort her.

Bydelen har hatt en befaring i parken med politiet. Hensikten var å se på mulige tiltak for å forebygge kriminalitet. Politiet vurderer behov for helhetlig programmering og innbyggerinvolvering, løfting av kroner på trær, fjerning av busker, økt belysning, riving av skuret i den gamle barnehagen og flytting av gjerdet for å gjøre parken større. Politiet opplyser at de vil fortsette å jobbe med sine tiltak i området. Både bydelen og politiet mener økt bruk av parken vil ha forebyggende effekt. Bydelen ser frem til enda tettere og formalisert dialog omkring ønsker og muligheter for bruk av parken.

For å forebygge kriminalitet i Rollparken har bydelen iverksatt flere tiltak for å gjøre parken mindre attraktiv for slik aktivitet. Vi har blant annet fjernet en del busker som har blitt brukt som gjemmesteder, fjernet flere benker, bestilt vektertjenester som patruljerer parken i sommerhalvåret, og engasjert utekontaktene i bydelen til å gå faste runder.

Bydelen har også hatt en befaring i Rollparken med Bymiljøetaten for å vurdere mulige tiltak knyttet til belysning og trær. Bymiljøetatens belysningsteam vurderer at det vil være et omfattende inngrep å installere et nytt lyspunkt, da dette krever graving og stenging av deler av anlegget. Det var også spørsmål knyttet til plasseringen av det nye lyspunktet med tanke på rotsonene til trærne og nærheten til bebyggelsen. De vurderer derfor at det vil være mer

Oslo kommune
Bydel Sagene
Avdeling folkehelse, miljø og samfunn

Besøksadresse:
Vitaminveien 4, 0485 OSLO
Postadresse:
Postboks 4283 Nydalen, 0401 OSLO

Telefon:
postmottak@bsa.oslo.kommune.no
Org. nr.: 974778726
oslo.kommune.no

hensiktsmessig å endre løsningen på det eksisterende lyspunktet, med en annen type armatur som vil gi bedre belysning av området.

Bymiljøetatens tregruppe har sagt at de skal utføre tynning av flere trær i parken. Under befaringen identifiserte de flere trær som står i konflikt med hverandre og med gjerdet som skiller parken fra barnehagens tomt. Disse trærne vurderes å felles. Arbeidet planlegges å utføreres før fugleredesesongen i april.

Vi håper at disse tiltakene vil åpne opp parken mer, gi bedre innsyn og forhåpentligvis løse noe av problematikken.

Gamle Sagene barnehage

Gamle Sagene barnehage med uteområde forvaltes av Oslobygg, som vi diskuterte på telefonen. Selv om Bydel Sagene og Oslobygg begge er en del av Oslo kommune, har ikke bydelen råderett over områder som Oslobygg forvalter. Vi kan heller ikke instruere hvordan Oslobygg bruker sitt areal. Derfor setter vi Oslobygg i kopi og ber Oslobygg gi dere et svar på deres e-post. I tidligere korrespondanse med Oslobygg har bydelen fått som svar at det planlegges for videre bruk av anlegget som barnehage. Hva som gjøres med bygget nå, mtp. at området er en byggeplass, ber vi Oslobygg gi dere en tilbakemelding på.

Som også nevnt på telefon, kan dere fremme saken deres for bystyret når dere har samlet mer enn 300 underskrifter. Dere nevnte at dere hadde fremmet saken for bydelsutvalget, men bydelsutvalget kan kun ta stilling til bydelens områder og ikke Oslobygg sine områder. Les mer om hvordan å fremme innbyggerforslag her:

Slik kan du påvirke politisk - Bystyret - Oslo kommune

Vennlig hilsen

Inger Lise Myklebust
assisterende bydelsdirektør

Carl Gordon Stavøstrand
spesialkonsulent byutvikling

Vedlegg
Tiltak i Rollparken

Kopi til
Oslobygg Kf

Oslo kommune
Bydel Sagene
Avdeling folkehelse, miljø og samfunn

Besøksadresse:
Vitaminveien 4, 0485 OSLO
Postadresse:
Postboks 4283 Nydalen, 0401 OSLO

Telefon:
postmottak@bsa.oslo.kommune.no
Org. nr.: 974778726
oslo.kommune.no

Oslo kommune
Bydel Sagene
Avdeling folkehelse, miljø og samfunn

Besøksadresse:
Vitaminveien 4, 0485 OSLO
Postadresse:
Postboks 4283 Nydalen, 0401 OSLO

Telefon:
postmottak@bsa.oslo.kommune.no
Org. nr.: 974778726
oslo.kommune.no

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene 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 for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **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: 29-0069/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Oskar Braatens gate 2 0474 OSLO

Betegnelse: Gnr 225, bnr 238 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