

Eftasåsen 71



Velkommen til

Eftasåsen 71



Salgsoppgaven produsert 25. april 2025

Oppsal

Sjarmerende og innholdsrikt rekkehus o/tre plan med attraktiv beliggenhet | Garasje |Solrike uteplasser | Peis|Markanært

Prisantydning	9 000 000,-
Fellesgjeld	907 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	9 916 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	9 428,-
BRA-i	133 kvm
Totalt BRA	133 kvm
Soverom	3

Boligtype	Rekkehus
Eieform	Andel
Byggeår	1963

Megler	Kristoffer Woldsund
Telefon	452 48 711
E-post	k.woldsund@nordvikbolig.no
Megler 2	Celina Olsen
Telefon	468 56 443
E-post	c.olsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Kristoffer Woldsund v/ Nordvik Østensjø har gleden av å presentere Eftaåsen 71 - Et sjarmerende og pent rekkehus over tre plan med familievennlig planløsning. Innholdsrik bolig bestående av åpen stue- og kjøkkenløsning, tre gode soverom, to fine baderom, kjelleretasje med gode bruksmuligheter, og solrike uteplasser. Her bor du i attraktive og barnevennlige omgivelser på Oppsal med kort vei til Østmarka, offentlig transport, barnehager og skoler.

Verdt å merke seg:

- Peis i stue
- Terrasse på hele 58 m²
- Vinduer og dører fra 2021
- Garasjeplass medfølger
- To fine baderom fra 2008/09
- Tidløst kjøkken fra 2008 m/alt integrert
- Etterisolering og ekstra gipsplater ble utført i 2008
- Umiddelbar nærhet til marka med fantastiske turmuligheter

Arealer og innhold

BRA-i:	133 kvm
Totalt BRA:	133 kvm
TBA:	58 kvm

Beskrivelse

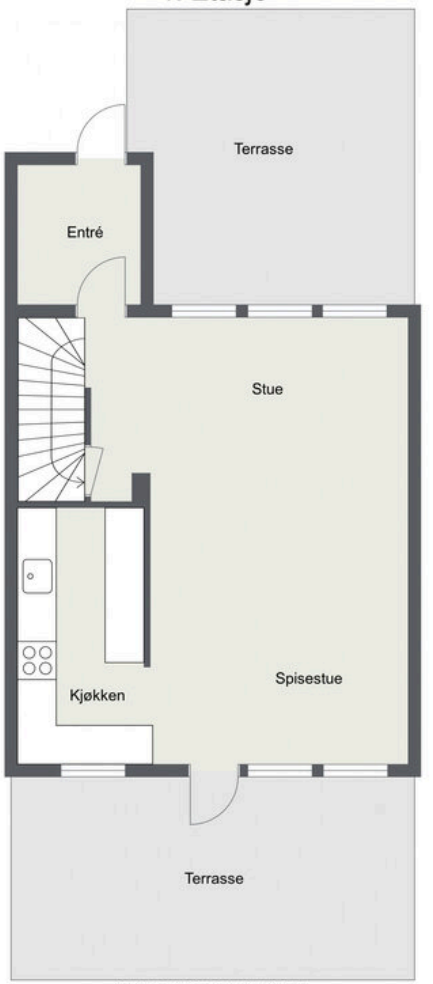
Underetasje:
BRA-i: 40 kvm. Kjellerstue, boder og bad
Total BRA: 40 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Entré, stue, spisestue og kjøkken
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 58 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Bad og 3 soverom
Total BRA: 46 kvm.

Eftaåsen 71

1. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som illustrasjon.
Mål er innvendige og noe avvik kan forekomme. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er plassert for å illustrere og kan fravike fra den faktiske innredningen.



















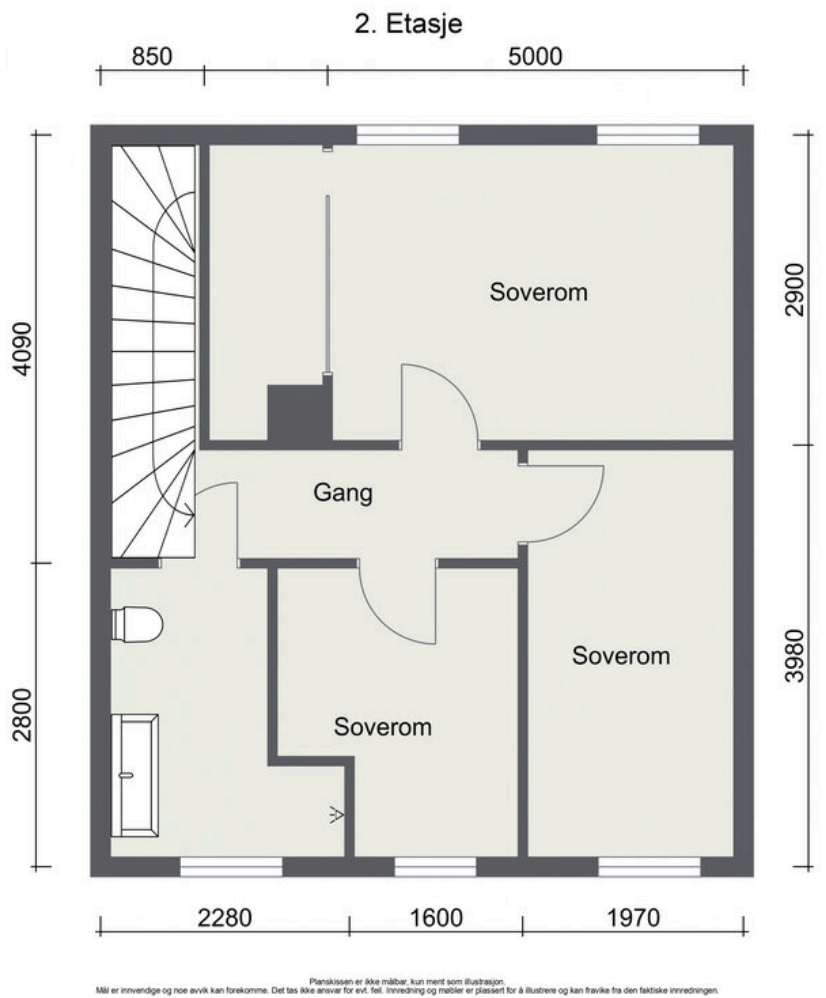











Eftaåsen 71
2. Etasje
850
5000
4090
2800
2900
3980
Soverom
Gang
Soverom
Soverom
2280
1600
1970
Planskissen er ikke målbar, kun ment som illustrasjon.
Mål er innvendige og noe avvik kan forekomme. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er plassert for å illustrere og kan fravike fra den faktiske innredningen.




































10
year Motor
Warranty




71














OPPSAL
SENTER
MENY





Informasjon

Eftasåsen 71

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0069/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Eftasåsen 71, 0687 OSLO
Gnr 145, bnr 44 i Oslo kommune
Andelsnr 51 i Bjartkollen Borettslag, org.nr. 950127481

Selgere
Karianne Breen Leirud
Tom Roar Leirud

Kjøpesum og omkostninger
9 000 000,- (Prisantydning)
907 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 907 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 916 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 925 862,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1963

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 133 kvm
Totalt BRA: 133 kvm
TBA: 58 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 40 kvm. Kjellerstue, boder og bad
Total BRA: 40 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Entré, stue, spisestue og kjøkken
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 58 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Bad og 3 soverom
Total BRA: 46 kvm.

Innhold

Boligen går over tre plan og inneholder:
1. etasje: Entré, stue, spisestue og kjøkken.
2. etasje: Bad og 3 soverom.
Kjeller: Kjellerstue, boder og bad.

To terrasser (ca. 35 m^2 og 23 m^2).

Standard

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:
Innvendig > Radon:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Rom Under Terreng:
- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- et er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.
- Det er funnet noen fuktskjolder i enkelte parkettskjøter. Dette stammer mest sannsynlig fra gulvvask.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det var ikke et krav med direkte koblet varmtvannsbereder da denne ble innstallert i 2007.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling:
- Flisene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, som normalt er anslått til rundt 20 år før utskifting.
- Dette bør tas med i vurderingen når det gjelder vedlikehold eller reparasjon av skadede fliser.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv:
- Flisene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, som normalt er anslått til rundt 20 år før utskifting.
- Dette bør tas med i vurderingen når det gjelder vedlikehold eller reparasjon av skadede fliser.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Svertesopp er registrert TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv :
- Flisene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, som normalt er anslått til rundt 20 år før utskifting. Dette bør tas med i vurderingen når det gjelder vedlikehold eller reparasjon av skadede fliser

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Parkering

Boligen disponerer en garasjeplass som medfølger handelen. Garasjetillegg er inkludert i felleskostnadene. Det vil påløpe administrasjonsgebyr for eierskifte av garasjeplass. Selger leier også en biloppstillingsplass, denne medfølger ikke boligen ved salg. Biloppstillingsplasser leies ut av styret, plasser tildeles etter venteliste.

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.
- Full oppussing 2 x bad Sæthre Knut A Murerfirma.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært.
- ØBtak membrand april 2008.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært.
- ØBtak april 2008.

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.
- Borettslaget rehabiliterte fasader, etterisolering og byttet vinduer og dører i 2021/2022 gjort av Prosjektmester.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- 2016 vann, avløp og drenering i regi av borettslaget.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Elektrogruppen AS
- Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. 28.september 2008.

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.
- Ja. Vi har observert skjeggkre i kjelleren.

Byggemåte

Byggemåte:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med papp

Type: Vinduer med trelags isolerglass.
Alder: Produsert i 2021.
Type: Malt ytterdør. Terrassedør med trelags isolerglass.
Alder: Balkongdøren er produsert i 2021 og ytterdøren er fra 2021

Type: Terrasse.
Adkomst fra: Spisestue
Konstruksjon: Terrassebord og bjelkelag i tre.
Størrelse: ca. 34,6 m^2
Himmelretning: Øst

Type: Terrasse.
Adkomst fra: Inngangsparti
Konstruksjon: Terrassebord og bjelkelag i tre.
Størrelse: ca. 22,6 m^2
Himmelretning: Vest

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

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Alle hvitevarer på kjøkken medfølger. Vaskemaskin på badet i kjeller medfølger handelen. Selger informerer om at den til tiden ikke fungerer helt optimalt.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

C - oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Boligen oppvarmes med varmekabler, peis og panelovner.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 9 303,- pr. mnd.

Felleskostnadene inkluderer kabel-tv, fibernett, garasjetillegg, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold.

I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene. Det vil påløpe eiendomsskatt for denne andelen i mai, totale felleskostnader inkludert eiendomsskatt er estimert til kr 10.316,-

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har kollektiv avtale for kabel-tv og bredbånd. Det er lagt inn fiber i alle boenheter.

Borettslaget

Om borettslaget

I følge styreleder er det de siste årene gjennomført store rehabiliteringsprosjekter i borettslaget (etterisolering, nye kledning, nye vinduer, nye etterisolerte tak, drenering, nytt vanninnlegg og avløp blant annet). Det er ikke planlagt eller vedtatt noen ytterligere større arbeider.

Solceller:
Under generalforsamling 2023 ble følgende vedtatt at styret skal undersøke hvordan en evt. kan gå fram hvis man ønsker å sette opp solcellepanel i 4 mannsboligene og rekkehusene. Det legges til grunn at det under sist generalforsamling ikke var ønskelig at styret så på et mer helhetlig prosjekt med solceller, men at man skulle undersøke nærmere om og hvordan den enkelte andelseier eventuelt skulle gå frem dersom de ønsket å installere solceller på sin andel i borettslaget.
Oppfølging av saker fra tidligere generalforsamling
- Solceller
- IN ordning
- Oppfølging av sak med skilt

Forretningsfører

Obos BBL

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten utlyses parallelt med salget, og avklares etter budaksept. Ta kontakt med megler eller OBOS for nærmere informasjon.

Styregodkjennelse

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

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar. Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 907 000,- pr. 01.04.2025

Borettslaget har et lån hos OBOS banken som fordeler seg på følgende måte:

Lånenummer: OBOS01-98208075993
Restsaldo: 106.086.713,-
Restløpetid: 25 år 1 mnd.
Antall terminer pr. år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 5,28%
Andel fellesgjeld: 906.514,-
Andel kapitalkostnader: 5.448,-
IN-ordning: Nei

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

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

Fellesformue

Kr 34 344,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap (2023) viste er overskudd på kroner 7 848 618,- . I inneværende år (2024) er det budsjettert med et overskudd på kroner 2 146 350,-

Vedtekter og husordensregler

Borettslagets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Borettslaget arrangerer dugnad på fellesområdene hver vår og høst. Alle boenheter oppfordres til å stille med minst 1 voksen da dugnadene er viktige for nødvendig vedlikehold av borettslagets fellesarealer, og bidrar til å redusere fellesutgiftene.

Dyrehold

Undertegnet melding om dyrehold sendes styret sammen med melding om ny andelseier.

Dyrehold tillates iht. borettslagsloven. På generelt grunnlag er det viktig at kjæledyret ikke er til sjenanse for øvrige beboere og at reglene for dyrehold følges. Se mer om dyrehold i vedlagte husordensregler.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 91841815

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 7 395 kvm (Eiertomt)
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.

Adkomst

Det vil bli godt skiltet med Nordvik visningsbukker til oppsatte fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en meget ettertraktet og solrik beliggenhet på Oppsal i et trafikkskjermet og rolig boligområde. Det er nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud på Tveita, Bryn og Oppsal senter. Med turstier rett utenfor døren er det tallrike rekreasjonsmuligheter hele året. Oppsal ligger sydøst i Oslo, nær populære Østmarka og Østensjøvannet.

Tur- og rekreasjonsmuligheter:
Østmarka ligger i umiddelbar nærhet med fantastiske turmuligheter, enten til fots, på sykkel eller ski. Et populært utfartsområde med flere bade- og fiskevann, lysløyper, sykkelstier, samt markastuer som byr på servering. I tillegg anbefales

Østensjøvannet med sine flotte turstier og rike fugleliv, med over 200 forskjellige fuglearter. Området rundt Østensjøvannet har vært vernet som naturreservat siden 1992 og er et av bydelens mest brukte tur- og rekreasjonsområder. Ulsrudvannet og Nøklevann har fine badeplasser og fritidstilbud året rundt. I Østmarka finner du også Østmarksetra og Rustadsaga som er naturlige samlingspunkter. Kombinasjonen av god infrastruktur i nærområdet, og nærhet til tur- og rekreasjonsområder gjør dette området til et spesielt godt bomiljø for folk i alle aldre. Fin sykkelavstand til Oslo sentrum, og med oppgraderte sykkelveier langs Østensjøveien og Alnaelven går turen raskt og trygt. Oppsal idrettsforening har et bredt tilbud og flotte fasiliteter i tilknytning til Oppsal Arena og Trasop skole. Nærområdet byr også på mange aktiviteter og fritidstilbud som bl.a. Nøklevann ro & padleklubb (NRPK), Rustad idrettslag med tilbud innen fotball, friidrett, langrenn barneidrett og allidrett, samt Oslo Klatresenter. Dette er ikke bare et tradisjonelt klatresenter, her finnes et stort tilbud på opplevelser til deg som aldri har klatret før. Det er også kort vei til lekeplass, ballfelt, idrettshall, golfbane (Grønmo golfklubb), ridesenter, tennisanlegg, alpinanlegg og Bøler Bad med ekstra oppvarmet vann. Flere treningssentre i nærområdet med Mudo Gym på Ulsrud og SATS på Hellerud.

Servicetilbud:
Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000, Coop Prix og Kiwi som alle har kort gange fra boligen. Meny med sitt gode utvalg ligger på Oppsal senter, kun få minutters gange fra boligen. Tveita Senter ligger rett i nærheten med et bredt servicetilbud, og det samme gjør Bryn Senter, i tillegg til nye Oppsal senter. Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde med alt det innebærer av hovedstadens fasiliteter og servicetilbud.

Kollektivtilbud:
Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og T-bane. Det er ca. 2 minutters gange til flere bussholdeplasser Vetlandsveien, Solbergliveien og Hellerudveien. Det er ca. 9 minutters gange til T-banestasjon på Oppsal. T-bane linje 3 går hyppig og tar deg inn til sentrum på kort tid.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 10.01.1969.

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.

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger for boligen, men det er avvik.
Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.
Disponibelt rom som i dag benyttes som kjellerstue oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold, og er ikke tillatt benyttet som kjellerstue. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som kjellerstue må det søkes om bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes 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

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg, og offentlig kjørebane.. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Eiendommen ligger i grønn sone for svevestøv og nitrogendioksid, samt i gul sone for støy fra vei.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/145/44:
13.04.1962 - Dokumentnr: 4563 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.1966 - Dokumentnr: 381 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1986 - Dokumentnr: 80697 - Best. om adkomstrett
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.1956 - Dokumentnr: 2498 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:145 Bnr:7

24.07.1956 - Dokumentnr: 918221 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr.146 bnr.261.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og 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.

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

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: 0,65% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 64 395,-
Grunnpakke andelsbolig kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykte salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 19 900,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 32 820,-

Samlet skal selger betale kr. 172 905,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 25. april 2025

Ansvarlig megler

Kristoffer Woldsund, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45248711

Megler

Celina Olsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46856443

Meglerforetaket

Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 307 803

Vedlegg

Eftasåsen 71

Eftasåsen 71

Nabolaget Eftasåsen/Østre Oppsal - vurdert av 190 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Østmarka skole (1-10 kl.)	83 elever, 7 klasser	11 min 🚶 1 km
Oppsal skole (1-10 kl.)	565 elever, 31 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Trasop skole (1-7 kl.)	559 elever, 28 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Godlia skole (1-7 kl.)	473 elever, 20 klasser	20 min 🚶 1.7 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.)	763 elever, 40 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Ulsrud videregående skole	624 elever	18 min 🚶 1.6 km
Hellerud videregående skole	600 elever	6 min 🚗 3.8 km

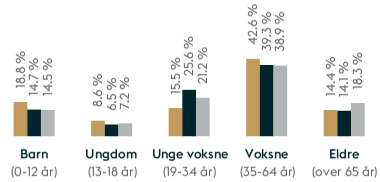
Offentlig transport

Eftasåsen	Linje NC2, FB10, 76, 79	4 min 🚶 0.3 km
Ulsrud	Linje 2, 3	14 min 🚶 1.2 km
Bryn stasjon	Linje L1	8 min 🚗 3.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	16 min 🚗 9.6 km
Oslo Gardermoen		36 min 🚗

Barnehager

Eftasåsen barnehage (1-5 år)	64 barn	9 min 🚶 0.8 km
Østmarka idrettsbarnehage (0-5...	136 barn	10 min 🚶 0.8 km
Fuglemyra barnehage (1-5 år)	90 barn	11 min 🚶 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eftasåsen/Østre Oppsal	3 608	1 530
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Sykkel

Sport

⚽ Bjartbakken balløkke	8 min 🚶
⚽ Ulsrud frimenighet v/ytre ring...	11 min 🚶
🚵 Mudo Ulsrud	9 min 🚶
🚵 Feel24 Oppsal (høst/vinter 202...	18 min 🚶

«Flott nabolag med mange aktiviteter i nærheten»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100



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

Rapportutkast

Tilstandsrapport

Rekkehus

Eftaåsen 71, 0687 OSLO

OSLO kommune

gnr. 145, bnr. 44

Andelsnummer 51

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 08.04.2025 **Rapportdato:** 13.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22387-1094

Autorisert foretak: HAUGANE TAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jonas Haugane

Utkast

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen, inkludert 15 år i ulike lederroller og som håndverker, danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.

Utkast

Rapportansvarlig

Jonas Haugane
Uavhengig Takstingeniør
post@hauganetakst.no
970 23 636

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Eftasåsen 71, 0687 OSLO
Gnr 145 - Bnr 44
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggeår: 1963 | BRA: 133 m²

Generell tilstand:
Boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normalt god stand med tanke på alder. Det er utført betydelig oppussing og modernisering i 2008–2009, inkludert kjøkken, bad, varmekabler i kjeller og utskifting av vinduer. Utekran ble montert i 2023.

Utvendig:
Nye vinduer og dører fra 2021. To terrasser (ca. 35 m² og 23 m²) er i treverk og i god stand.

Innvendig:
Vanlige bruksspor og mindre skjevheter i gulv. Ventilasjonen er naturlig med spalter i vinduer og friskluftsventiler.

Bad (kjeller og 2. etasje):
Pusset opp i henholdsvis 2009 og 2008. Begge har eldre membran og fliser med redusert gjenværende levetid, og tilstandsgrad TG2 er gitt. Jevnlig overvåking anbefales, og oppussing må påregnes på sikt.

Kjøkken:
Innredning fra 2008, ingen fukt påvist.

Tekniske installasjoner:
Varmtvannsbereder fra 2007 er tilkoblet via stikkontakt, noe som ikke er iht. dagens krav. Anbefales direkte tilkobling. Det elektriske anlegget har ingen påviste alvorlige feil, men en full el-kontroll anbefales for sikkerhets skyld.

Radon:
Ingen måling er foretatt. Radonmåling anbefales, spesielt ved utleie.

Grunn og fundament:
Grunnmur er i betong/mur, men store deler er skjult og ikke vurdert. Det er påvist fuktskjolder på gulv i kjelleren, men ingen skadelig fukt ble målt.

Rekkehus - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med papp

Type: Vinduer med trelags isolerglass.
Alder: Produsert i 2021.

Type: Malt ytterdør. Terrassedør med trelags isolerglass.
Alder: Balkongdøren er produsert i 2021 og ytterdøren er fra 2021

Type: Terrasse.
Adkomst fra: Spisestue
Konstruksjon: Terrassebord og bjelkelag i tre.
Størrelse: ca. 34,6 m²
Himmelretning: Øst

Type: Terrasse.
Adkomst fra: Inngangsparti
Konstruksjon: Terrassebord og bjelkelag i tre.
Størrelse: ca. 22,6 m²
Himmelretning: Vest

INNVENDIG Gå til side

Gulv: parkett.
Vegger: Slette, malte overflater og mdf plater
Himling: Slette, malte overflater

Overflatene har brukslitasje, som innebærer bruksmerker, noe som påregnes generelt i brukte boliger.
1. etasje:
Type etasjeskiller: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.
Horisontalmåling – en enkel måling i utvalgte rom:
Følgende rom er målt: Stue og kjøkken
Lokalt avvik: ca. 5 mm.
Retningsavvik: ca. 10 mm.

Kjeller:
Type etasjeskiller: Støpt plate på grunn
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.
Horisontalmåling – en enkel måling i utvalgte rom:
Følgende rom er målt: Kjellerstue
Lokalt avvik: ca. 8 mm.
Retningsavvik: ca. 15 mm.

Ventilasjon:
Det er registrert friskluftsventiler i yttervegg i oppholdsrom.

Oppvarming og romhøyde:
Varmekabler
Peis
Panelovner

Romhøyde:
Det er målt 2,32 meter i stuen i 1. etasje

VÅTROM Gå til side

Bad i kjeller:
Alder: Badet er ifølge eier pusset opp i 2009

Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblemer, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes på sikt, men nøyaktig tidspunkt er vanskelig å si noe om og avhenger av videre bruk, vedlikehold og eventuelle tegn på svekkelse. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Eftasåsen 71, 0687 OSLO
Gnr 145 - Bnr 44
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Dokumentasjon:
Dokumentasjon på utførelsen av skjulte konstruksjoner i rommet er fremvist. Vurderingen av badet er begrenset til det som var synlig under befaringen.
Vegger: Fliser
Himling: Sparklet og malte plater

Banketest:
Det er ikke funnet hulrom bak fliser
Gulv: Fliser på betong

Horisontalmåling – målt med linjelaser:
Fall mot sluk: Ok.
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Over 25 mm.

Om målinger:
Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Høyden på slukristen er vurdert mot krav til høydeforskjell til membranen ved døren, men uten å bryte opp konstruksjonen kan ikke membranens tilstedeværelse eller eksakte høyde bekreftes.
Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk: Mekanisk

Tilluft: Spalte under dørblad og spalte i vinduet

Avtrekket er kontrollert enkelt med papir, mens luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.
På grunn av manglende tilgang bak dusjsonen, ble det kontrollert etter lekkasjer fra bod og inspeksjonsluken til toalettet. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

Bad i 2. etasje:
Alder: Badet er ifølge eier pusset opp i 2008

Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblemer, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes på sikt, men nøyaktig tidspunkt er vanskelig å si noe om og avhenger av videre bruk, vedlikehold og eventuelle tegn på svekkelse. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Dokumentasjon:
Dokumentasjon på utførelsen av skjulte konstruksjoner i rommet er fremvist. Vurderingen av badet er begrenset til det som var synlig under befaringen.
Vegger: Fliser
Himling: Sparklet og malte plater

Banketest:
Det er ikke funnet hulrom bak fliser
Gulv: Fliser på betong.

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger:
Fall mot sluk: Ok.
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Over 15 mm.

Om fallmålingen:
Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Om måling av høyde på slukrist:
Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen.

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

Avtrekk: Mekanisk

Tilluft: Via spalte under dørblad og i vindu.

Avtrekket er kontrollert enkelt med papir, mens luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN Gå til side

Innredning: Profilerte fronter
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2008
Produsent innredning: Sentrum bygg
Integrerte hvitevarer: Vinskap, oppvaskmaskin, kjøle/fryseskap, platetopp og stekeovn.

Fuktsøk:
Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målingen er en stikkprøvekontroll.

Om kontrollen:
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.
Avtrekk: Til friskluft

Utkast

Beskrivelse av eiendommen

Tilluft: Via spalter i vinduene

Om vurderingen:
Vurderingen gjelder for prinsippene for luftbehandling og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test av avtrekket med papir, mens full funksjonstesting og teknisk vurdering av selve ventilatoren utføres ikke, da dette krever spesialkompetanse.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Type rør: Plast (rør i rør)
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Lekkasjesikring: Sluk på badet i kjelleren

Hovedstoppekran:
Hovedstoppekranen er lokalisert og vurdert som tilfredsstillende etter en enkel funksjonstest.
Type rør: Plast
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Type ventilasjon:
Tilluft: Boligen har naturlig ventilasjon via spalter i vinduene og friskluftsventiler i yttervegg. Tilluft til bad via spalte under dørblad

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 200 liter.
Produksjonsdato: 2007
Strømtilførsel: Via stikkontakt.
Lekkasjesikring: Avløp fra sikkerhetsventilen, tilkoblet avløpsrør.
Plassering: bod i kjeller
Understøttelse: Betonggulv.

Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har brannslukkningsapparat og brannvarslerere

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnforhold er ikke kjent og er ikke undersøkt.

Geologiske forhold er ikke undersøkt.
Type fundament: Ukjent, da disse er skjult under terrenget.
Fundamenter er ikke vurdert.

Type grunnmur: Betong/mur Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes.

Inspisert fra:
Innsiden av kjelleren, og utvendig. Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

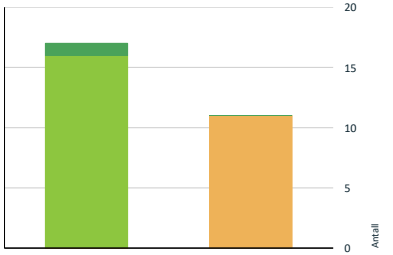
Utkast

Eftasåsen 71, 0687 OSLO
Gnr 145 - Bnr 44
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

10 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	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

Utkast

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1963

Standard
Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2008	Modernisering	Hele leiligheten ble pusset opp i 2008 - 2009 og det ble gjort blant annet: - Lagt opp sentralstøvsuger - Nytt kjøkken - Etterisolert og lagt på ekstra gipsplater mot naboen innvendig. - Pusset opp alle overflater - Nye vinduer - Lagt varmekabler i kjelleren - Pusset opp badet i 2. etasje i 2008 og badet i kjelleren i 2009
2023	Modernisering	- Montert utekran

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med trelags isolerglass.
Alder: Produsert i 2021.

Om undersøkelsen:
Vinduer er kontrollert ved stikkprøver, noe som betyr at et utvalg av vinduene er undersøkt.

Merk:
Jevnlig justering av vinduer må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.
Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

TG 1 Dører

Type: Malt ytterdlr. Terrassedør med trelags isolerglass.
Alder: Balkongdøren er produsert i 2021 og ytterdøren er fra 2021

* Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Terrasse.
Adkomst fra: Spisestue
Konstruksjon: Terrassebord og bjelkelag i tre.
Størrelse: ca. 34,6 m²
Himmelretning: Øst

Type: Terrasse.
Adkomst fra: Inngangsparti
Konstruksjon: Terrassebord og bjelkelag i tre.
Størrelse: ca. 22,6 m²
Himmelretning: Vest

Rekkverk/fallsikring:
Rekkverk er ikke aktuelt, da nivåforskjeller er lavere enn 0,5 meter.

Utkast

Eftasåsen 71, 0687 OSLO
Gnr 145 - Bnr 44
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: parkett.
Vegger: Slette, malte overflater og mdf plater
Himling: Slette, malte overflater

Overflatene har bruksslitasje, som innebærer bruksmerker, noe som påregnes generelt i brukte boliger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

1. etasje:
Type etasjeskiller: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.
Horisontalmåling – en enkel måling i utvalgte rom:
Følgende rom er målt: Stue og kjøkken
Lokalt avvik: ca. 5 mm.
Retningsavvik: ca. 10 mm.

Kjeller:
Type etasjeskiller: Støpt plate på grunn
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.
Horisontalmåling – en enkel måling i utvalgte rom:
Følgende rom er målt: Kjellerstue
Lokalt avvik: ca. 8 mm.
Retningsavvik: ca. 15 mm.

Om målingen:
Lokalt avvik - målt på fem punkter innenfor 2 meter på valgt sted.
Retningsavvik - målt på ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt omtrentlig midt på gulvet.

Målingen ble gjort med linjelaser, og er en stikkprøve utført på tilgjengelige flater uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter. Nye målinger kan gi andre resultater. For høyere nøyaktighet, f.eks. ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

TG 2 Radon

Generelt om hva radon er, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/.

For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

En måling anbefales for å kartlegge radonverdiene i boligen. Dersom boligen skal leies ut, er måling pålagt. Mer om retningslinjer for radonmåling kan undersøkes på Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet sin nettside: https://dsa.no/radon.
Konsekvensen av manglende målinger er uvitenhet om radonverdier i boligen.

TG 1 Pipe og ildsted

Utkast

Tilstandsrapport

Ildsted:
Type: Rentbrennende peisovn med glassdør i kjellerstuen
Ildfast plate: Ildfast plate er montert foran ildstedet.
Feieluke: Synlig feieluke i kjelleren
Produktdokumentasjon: Ikke fremvist.

Om undersøkelsen:
Ildsted er visuelt besiktiget, og er ikke funksjonstestet under befaringen.

Pipeløp er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de
branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetat.

Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Overflater gulv: Parkett (organisk materiale).
Overflater vegger: malte plater (organisk materiale).
Når rommene ble innredet, ifølge eier: 2008-2009

Om konstruksjonen:
Rom som er utført og kledd med organisk materiale som for eksempel treverk eller gips og ligende, må anses som risikoutsatt for fuktproblemer. Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, som for eksempel kan oppstå gjennom fukpåkjenninger fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, undertrykk, og/eller på grunn av dårlig utvendig drenering.

Fuktmåling/søk og observasjoner:
Det er skjult elektrisk anlegg i veggene og boring er ikke utført da veggscanneren finner strøm i veggen og boring er derfor risikofylt med tanke på å bore i strømkabler. Det ble kun foretatt fuktsøk på tilgjengelige overflater i rom under terreng. Det ble ikke avdekket forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Visuell kontroll ga ingen tegn til fuktskader.

Generelt:
Dreneringen er en del av fellesarealet, men boligen har særlig nær tilknytning til bygningsdelen. Det bemerkes at selv om bygningsdelen er en del av fellesarealet kan boligen bli direkte skadet av feil/mangler på bygningsdelen.
Det vil si at det er en risiko knyttet til boligen og bygningsdelen.

Ventilasjon:
Det er registrert friskluftsventiler i yttervegg i oppholdsrom. Det ble kun foretatt fuktsøk på tilgjengelige overflater i rom under terreng. Det ble ikke avdekket forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Visuell kontroll ga ingen tegn til fuktskader.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
• Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Det er funnet noen fuktskjolder i enkelte parkettskjøter. Dette stammer mest sannsynlig fra gulvvask.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Konsekvensen med denne typen konstruksjon er at den har økt risiko for fuktproblematikk.

- Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser av gulvet og vurdere behovet for tiltak, da slike forhold i stor grad er subjektive.

Eftasåsen 71, 0687 OSLO
Gnr 145 - Bnr 44
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Type: Glatte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming og romhøyde:
Varmekabler
Peis
Panelovner

Romhøyde:
Det er målt 2,32 meter i stuen i 1. etasje

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Alder: Badet er ifølge eier pusset opp i 2009

Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblemer, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes på sikt, men nøyaktig tidspunkt er vanskelig å si noe om og avhenger av videre bruk, vedlikehold og eventuelle tegn på svekkelse. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Dokumentasjon:
Dokumentasjon på utførelsen av skjulte konstruksjoner i rommet er fremvist. Vurderingen av badet er begrenset til det som var synlig under befaringen.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser
Himling: Sparklet og malte plater

Banketest:
Det er ikke funnet hulrom bak fliser

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utkast

Tilstandsrapport

Flisene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, som normalt er anslått til rundt 20 år før utskifting.

Dette bør tas med i vurderingen når det gjelder vedlikehold eller reparasjon av skadede fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje.

Overflater må sees i sammenheng med sluk, membran og vanntett sjikt, som bør påregnes oppussing, men akuratt når er vanskelig å si noe om.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong

Horisontalmåling – målt med linjelaser:
Fall mot sluk: Ok.
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Over 25 mm.

Om målinger:
Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Høyden på slukristen er vurdert mot krav til høydeforskjell til membranen ved døren, men uten å bryte opp konstruksjonen kan ikke membranens tilstedeværelse eller eksakte høyde bekreftes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Flisene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, som normalt er anslått til rundt 20 år før utskifting.

Dette bør tas med i vurderingen når det gjelder vedlikehold eller reparasjon av skadede fliser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konstruksjonen har oppnådd en alder med økt risiko for fuktproblematikk, og bør derfor jevnlig overvåkes. Oppussing av badet med nytt vanntett sjikt/membran bør påregnes på sikt, men nøyaktig når dette er helt nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utkast

Eftasåsen 71, 0687 OSLO
Gnr 145 - Bnr 44
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

En drensspalte bør etableres for å synliggjøre eventuelle lekkasjer fra sisternen. Uten en slik løsning kan lekkasjer fra sisternen forbli uoppdaget, noe som øker risikoen for mulige fuktrelaterte skader.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk

Tilluft: Spalte under dørblad og spalte i vinduet

Avtrekket er kontrollert enkelt med papir, mens luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

På grunn av manglende tilgang bak dusjsonen, ble det kontrollert etter lekkasjer fra bod og inspeksjonsluken til toalettet. Dette kan imidlertid redusere pålideligheten av målinger og observasjoner.

2. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er ifølge eier pusset opp i 2008

Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblemer, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes på sikt, men nøyaktig tidspunkt er vanskelig å si noe om og avhenger av videre bruk, vedlikehold og eventuelle tegn på svekkelse. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Dokumentasjon:
Dokumentasjon på utførelsen av skjulte konstruksjoner i rommet er fremvist. Vurderingen av badet er begrenset til det som var synlig under befaringen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Utkast

Tilstandsrapport

Vegger: Fliser
Himling: Sparklet og malte plater

Banketest:
Det er ikke funnet hulrom bak fliser

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Svertesopp er registrert

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må rengjøres.

Flisene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, som normalt er anslått til rundt 20 år før utskifting.

Dette bør tas med i vurderingen når det gjelder vedlikehold eller reparasjon av skadede fliser.



2. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulv: Fliser på betong.

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger:
Fall mot sluk: Ok.
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Over 15 mm.

Om fallmålingen:
Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Om måling av høyde på slukrist:
Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Flisene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, som normalt er anslått til rundt 20 år før utskifting. Dette bør tas med i vurderingen når det gjelder vedlikehold eller reparasjon av skadede fliser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje.

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.

Eftasåsen 71, 0687 OSLO
Gnr 145 - Bnr 44
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konstruksjonen har oppnådd en alder med økt risiko for fuktproblematikk, og bør derfor jevnlig overvåkes. Oppussing av badet med nytt vanntett sjikt/membran bør påregnes på sikt, men nøyaktig når dette er helt nødvendig er vanskelig å si noe om.



2. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for tiltak, da slike forhold i stor grad er subjektive.



2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekk: Mekanisk

Tilluft: Via spalte under dørblad og i vindu.

Avtrekket er kontrollert enkelt med papir, mens luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Utkast

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Profilerte fronter
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2008
Produsent innredning: Sentrum bygg
Integrerte hvitevarer: Vinskap, oppvaskmaskin, kjøle/fryseskap, platetopp og stekeovn.

Fuktsøk:
Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målingen er en stikkprøvekontroll.

Om kontrollen:
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk: Til friskluft
Tilluft: Via spalter i vinduene

Om vurderingen:
Vurderingen gjelder for prinsippene for luftbehandling og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test av avtrekket med papir, mens full funksjonstesting og teknisk vurdering av selve ventilatoren utføres ikke, da dette krever spesialkompetanse.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Type rør: Plast (rør i rør)
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Lekkasjesikring: Sluk på badet i kjelleren

Hovedstoppekran:
Hovedstoppekranen er lokalisert og vurdert som tilfredsstillende etter en enkel funksjonstest.

Vanntrykk:
Vanntrykk er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Utkast

Eftasåsen 71, 0687 OSLO
Gnr 145 - Bnr 44
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Type rør: Plast
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Type ventilasjon:
Tilluft: Boligen har naturlig ventilasjon via spalter i vinduene og friskluftsventiler i yttervegg. Tilluft til bad via spalte under dørblad

Vurdering av luftutveksling:
Ok.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

TG 2 Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 200 liter.
Produksjonsdato: 2007
Strømtilførsel: Via stikkontakt.
Lekkasjesikring: Avløp fra sikkerhetsventilen, tilkoblet avløpsrør.
Plassering: bod i kjeller
Understøttelse: Betonggulv.

Om vurderingen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det var ikke et krav med direkte koblet varmtvannsbereder da denne ble innstallert i 2007

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utkast

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. for å tilfredsstille dagens krav og redusere brannfaren ved bruk av stikkontakt.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ja

Generelt om anlegget

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. 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?
    Nei

Eftasåsen 71, 0687 OSLO
Gnr 145 - Bnr 44
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Tilstandsrapport

Generell kommentar

De kontrollerte punktene avdekket ingen tydelige tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

TG 0 Brannteknisk 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 brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannslukkningsapparat og brannvarslerere

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold er ikke kjent og er ikke undersøkt.

Geologiske forhold er ikke undersøkt.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Type fundament: Ukjent, da disse er skjult under terrenget. Fundamenter er ikke vurdert.

Type grunnmur: Betong/mur Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes.

Inspisert fra:
Innsiden av kjelleren, og utvendig. Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes.

Utkast

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

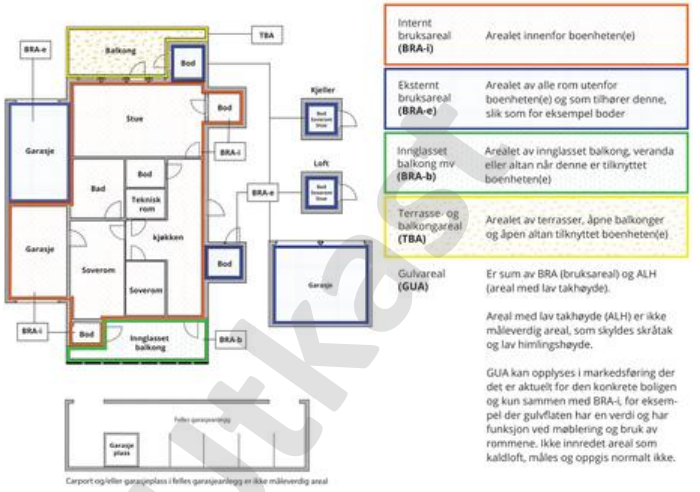
Hva er måleverdig areal?

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 fellles 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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Eftasåsen 71, 0687 OSLO
Gnr 145 - Bnr 44
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	40			40	
1. etasje	47			47	58
2. etasje	46			46	
SUM	**133**				**58**
SUM BRA	**133**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Kjellerstue, Boder, Bad		
1. etasje	Entré, Stue, Spisestue, Kjøkken		
2. etasje	Bad, Tre soverom		

Kommentar

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealmålingen er utført med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

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:

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Utkast

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)
Rekkehus	130	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2025	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Karianne Breen Leirud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	145	44		0	7395.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Eftasåsen 71

Hjemmelshaver
Bjartkollen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BJARTKOLLEN BORETTSLAG	950127481			Leirud Karianne Breen, Leirud Tom Roar

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
51

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Utkast

Eftasåsen 71, 0687 OSLO
Gnr 145 - Bnr 44
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Tegninger			Ingen		Nei

Utkast

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisinterverller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannetekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Eftasåsen 71, 0687 OSLO
Gnr 145 - Bnr 44
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Rapporten viser hva som er observert og inkludert i oppdraget. For vurderinger utenfor rapportens omfang, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger.

Kostnadsanslag for utbedring gis ikke ved TG 2, selv om det er nevnt i standardteksten på side 4, siden det ikke er et forskriftskrav.

Eventuelle bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik, målinger eller forhold. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, siden jeg mangler spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Boligen kan ha skjulte feil som ikke oppdages ved en visuell kontroll. Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Utkast

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
7. apr. 2025

Oppdragsnummer
18-0069/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Eftasåsen 71, 0687 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Karianne Breen Leirud, Tom Roar Leirud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. mars 2008

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: 91841815
Forsikret i: Gjensidige

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: Full oppussing 2 x bad Sæthre Knut A Murerfirma

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ØBtak membrand april 2008

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ØBtak april 2008

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: Borettslaget rehabiliterte fasader, etterisolering og byttet vinduer og dører i 2021 /2022 gjort av Prosjektmester

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2016 vann, avløp og drenering i regi av borettslaget

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: Elektrogruppen AS

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

Når ble kontrollen utført? 28.september 2008

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Vi har observert skjeggkre i kjelleren

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?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

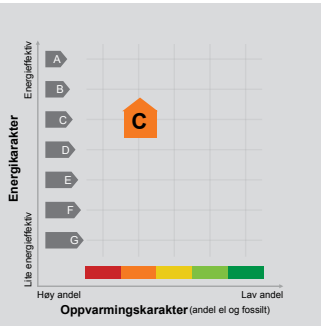
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 18-0069/25

ENERGIATTEST

Adresse	Eftasåsen 71
Postnummer	0687
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	145
Bruksnummer	44
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80326041
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-110055
Dato	24.04.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Østensjø Eiendomsmegling AS
Nordvik Østensjø v/Kristoffer Woldsund
Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
E-post: k.woldsund@nordvikbolig.no

8462135 287/1051 22.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 22.04.2025.

Boligselskap:	287 Bjartkollen Borettslag
Organisasjonsnr:	950.127.481
Andelseier:	Karianne Breen Leirud Tom Roar Leirud
Leieobjektnr:	1051
Adresse:	Eftasåsen 71, 0687 OSLO
Andelsnummer:	51
Borettsinnskudd:	kr 19.900,–
Hjemmeside:	http://bjartkollen.borettslag.net/

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 91841815.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Godkjenning nye andelseiere: Styreleder godkjenner nye andelseiere: bjartkollen@styrerommet.no.
- Garasje: 89 av andelene har garasje som følger leiligheten ved kjøp/salg. Disse andelane har et tillegg på 250 kr/mnd i felleskostnadene for garasjen.
- Parkering: Borettslaget har 42 biloppstillingsplasser som blir fordelt etter venteliste med prioritet for andelseiere uten garasje.
- Tilbygg/påbygg: Tillbygg/påbygg er utført for andelseiers regning/risiko og andelseier er ansvarlig for utbedringer/vedlikehold etc.
- Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98208075993	A	106.086.713,-	25 år 1 md.	12		Flyt	5,28%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 9.428,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	9.053,-
Parkering	125,-
Garasje	250,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 10.316,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	1.292,-	50.698,-	34.344,-	912.094,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBOS01-98208075993	906.514,-	5.448,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 907.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Michael Gareth Winnem tlf.22 98 14 72 ev. pr. e-post: michael.gareth.winnem@obos.no.

Annen informasjon:

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Helge Morset Løvsetdalen 11, 1188 OSLO, e-post: hemorset@gmail.com.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 287
Bjartkollen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Bjartkollen Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
19. juni 2024 kl. 18:00, Oppsal samfunnshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollfører og et protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar
7. Fastsettelse av honorar til valgkomite, miljøkomite, grøntkomite og garasjekomite.
8. Forslag om vedtektsendring § 8-1 Styret
9. Vedtektsendring - kjønnsbalanse i styret
10. Individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslaget (IN-ordning) for Bjartkollen borettslag
11. Solceller - Forslag tillegg til regler og retningslinjer Bjartkollen borettslag
12. Påbygg/fasadeendring Tyristubbveien 77-79
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
15. Valg av garasjekomite
16. Valg av valgkomitè
17. Valg av miljøkomitè
18. Valg av grøntkomitè

Med vennlig hilsen,
Styret i Bjartkollen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Helge Morset er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert elektronisk i en frammøteliste, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse den elektroniske registreringen og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollfører og et protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Michael Winnem foreslått. Som protokollvitne ble Camilla Tilrem Onstad foreslått

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0287 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 250.000,-

Sak 7

Fastsettelse av honorar til valgkomite, miljøkomite, grøntkomite og garasjekomite.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Komiteène får kr 78.000,- for sitt arbeid som fordeles av styret i borettslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar komitèhonorar på kr 78.000,-

Sak 8

Forslag om vedtektsendring § 8-1 Styret

Forslag fremmet av:
Ivàn Kverme

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

De tre punktene under vedtektenes «8-1 Styret» endres til:

Borettslaget skal ha et styre med særskilt valgt styreleder og inntil fire og minst to styremedlemmer. Det skal
1. være minst én, og inntil tre varamedlemmer.
2. Styret skal velges av generalforsamlingen. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

   Termin er to år for styremedlemmene og ett år for varamedlemmer. Det velges inntil to styremedlemmer for normal termin ved hvert valg. Dersom det på samme generalforsamling skal velges flere enn to styremedlemmer, velges de øvrige til ett års termin. For styreleder er første termin to år, deretter ett og ett
3. år ved eventuelle gjenvalg.

Bakgrunn for forslaget:

Forslaget innebærer to endringer:

1: Praksisen som ble innført ved forrige valg til styret formaliseres, - altså at kun to av de (opptil) fire styremedlemmene velges samtidig. Dette sikrer kontinuitet i styret.

I tillegg er følgende formuleringen i vedtektene slik de er nå, utelatt: «Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges» Forslagsstiller mener dette er selvsagt og at formuleringen impliserer at styreleder ikke kan gjenvelges, noe som ville være meningsløst.

Når det gjelder styreleders termin mener forslagstiller at det generelt og for kontinuitetens skyld vil være ønskelig at styreleder sitter i flere år. Styrelederververt er en betydelig forpliktelse som krever mye tid og motivasjon av den som har det. Med kortere termin for valg ved ny periode har både styreleder og generalforsamlingen en sunn mulighet til å fornye forpliktelsen og tilliten, - eller ikke.

Styrets innstilling

Styret støtter det fremlagte forslaget.

Forslag til vedtak
Årsmøte vedtar disse vedtektsendringene

Sak 9
Vedtektsendring - kjønnsbalanse i styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Den 22. desember 2023, vedtok Stortinget å innføre krav til kjønnsbalanse i en rekke norske styrer. Den nye loven innebærer at en rekke foretak over en viss størrelse må ha minst 40 % av hvert kjønn representert i styret. De nye reglene omfatter ikke borettslag, og Bjartkollen Borettslag er således ikke forpliktet til å innføre noen regler om kjønnsbalanse i styret.

Styret støtter imidlertid formålet om kjønnsbalanse i styret, og mener det er naturlig å i størst mulig grad søke en slik balanse for å gjenspeile balansen i selve borettslaget. Da det av praktiske grunner kan bli vanskelig å alltid oppnå full kjønnsbalanse foreslår styret at man til enhver tid skal ha flere kjønn i styret.

Styret foreslår følgende tillegg til vedtektene punkt 8.1:

NYTT punkt (3) til 8-1 i vedtektene:

"Styret skal til enhver tid bestå av flere kjønn"

Nåværende punkt (3) blir nytt punkt (4), uten forandringer.

Styrets innstilling
Styret ønsker at forslaget vedtas

Forslag til vedtak
Forslag til vedtektsendring vedtas

Sak 10
Individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslaget (IN-ordning) for Bjartkollen borettslag

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter stemmelikhet ved forrige generalforsamling sendes forslaget om etablering av IN-ordning i Bjartkollen borettslag inn på nytt. IN-ordning betyr at den enkelte andelseier kan betale ned sin del av fellesgjelden. Det presiseres at det kun er gjort endringer i tallene, ellers er innstillingen lik som ved fjorårets generalforsamling.

Fordeler og ulemper for borettslaget

Fordeler:

1. Fellesgjelden blir lavere så det ser penere ut på regnskap og balanse.

2. Innbetalingsforsikring til OBOS vil bli noe lavere da summen OBOS krever inn for oss blir lavere.

Ulemper:

1. Borettslaget kan ikke gjøre noen endringer på lån i lånets løpetid, og fremtidige styrer vil være låst i forhold til refinansiering. Vårt lån har pr mai 2024 en løpetid på 26 år, og en rente på 5,45%. Dette er et annuitetslån med flytende rente.

2. Det vil ikke være mulig å gjøre ekstraordinære nedbetalinger eller, f.eks., holde husleie uendret ved rentenedgang for å betale ned på lånet raskere.

3. Borettslagets årlige kostnader til forretningsfører vil øke med 10%. Det vil utgjøre ca. kr 16.000 kr. I tillegg kommer etableringskostnad på kr 31.750,- det første året.

Fordeler og ulemper for andelseier

Fordeler

1. Den månedlige husleie (felleskostnadene) blir lavere. Reduksjonen i husleie tilsvarer renter og avdrag på beløpet man har nedbetalt på fellesgjelden.

2. Ved salg kan det være attraktivt at felleskostnadene er lavere.

3. Dersom man har mye disponible midler der avkastningen er lavere enn borettslagets lånerente, vil nedbetaling av fellesgjeld lønne seg.

Ulemper

1. Ved salg vil kjøper måtte finansiere mer av totalkostnaden selv. Dette kan ekskludere en del potensielle kjøpere som ikke har egenkapital nok til å få stort nok lån i banken.

2. Dersom du har nedbetalt din del av fellesgjelden kan du ikke angre. Man mister økonomisk fleksibilitet og behov for penger til et annet formål må det da taes lån opp som privatperson.

3. Andelseier står rettslig ansvarlig for borettslagets fellesgjeld selv om hen har innfridd sin del av fellesgjelden. Skulle borettslaget gå konkurs vil tapet bli større enn for en som ikke har innbetalt lånet (dette er meget usannsynlig)

4. Dersom man må ta opp lån på det private markedet er det viktig å påse at gebyr og renter ikke overstiger det borettslaget har på sitt lån. Erfaring tilsier at borettslag, på sikt, har lavere rente enn man får som privatperson.

5. Andelseier må betale et etableringsgebyr, pr i dag kr 5.000,-

Dersom IN-ordning blir vedtatt og etabler vil den som ikke nedbetaler sin fellesgjeld får en husleiefaktura der felleskostnader, renter og avdrag er splittet.

Den som ønsker å betale ned sin fellesgjeld igjennom IN-ordningen vil kunne gjøre dette 2 ganger pr år, med minimum kr 60.000,- pr gang. Dette må avtales med OBOS-banken en måned før termindato. Etableringskostnaden for andelseier er kr 5.000,-.

Kun de som ønsker å nedbetale sin del av fellesgjelden behøver å gjøre dette.

Styrets innstilling
Styret stiller seg nøytrale til forslaget. Forslaget krever et normalt flertall.

Forslag til vedtak

Styret inngår en individuell nedbetalingsavtale (IN-ordning) med Obos. Ordningen påfører borettslaget en etableringskostnad på kr 31.750,- og en årlig administrasjonskostnad på 10% av forretningsførerhonoraret (gjelder ikke i etableringsåret) for 2024 ca. kr 16.000,- samt den enkelte som ønsker å gå inn i ordningen et engangsgebyr på kr 5.000,-

Sak 11

Solceller - Forslag tillegg til regler og retningslinjer Bjartkollen borettslag

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Under generalforsamling 2023 ble følgende vedtatt: **Styret skal undersøke hvordan en evt. kan gå fram hvis man ønsker å sette opp solcellepanel i 4 mannsboligene og rekkehusene.**

Det legges til grunn at det under sist generalforsamling ikke var ønskelig at styret så på et mer helhetlig prosjekt med solceller, men at man skulle undersøke nærmere om og hvordan den enkelte andelseier eventuelt skulle gå frem dersom de ønsket å installere solceller på sin andel i borettslaget.

Styret ser det i den anledning som mest hensiktsmessig at generalforsamlingen tar stilling til om styret skal gis delegert kompetanse til å behandle søknader om solceller etter nærmere angitte kriterier. Det foreslås at man stemmer over følgende tillegg til regler og retningslinjer for Bjartkollen borettslag:

"Etter skriftlig søknad til styret kan solceller installeres på den enkelte andel sitt tak så fremt følgende vilkår er oppfylt:

· Installasjonen er avklart med og skriftlig godkjent av tilstøtende nabo eller naboer i samme rekke

· installasjonen ikke vil virke negativt inn på borettslagets felles strømnett

· Andelseier kun benytter seg av profesjonelle aktører til alle deler av installasjonen. Dokumentasjon på dette må kunne fremvises styret ved forespørsel

· Andelseier bærer selv det fulle og hele ansvaret for vedlikehold og drift av solcelleanlegget og alt tilknyttet dette

· Andelseier bærer det fulle og hele ansvar for eventuelle skader fra solcelleanlegget på borettslagets bygningsmasse

· Andelseier er ansvarlig for at alle nødvendige offentlige godkjennelser foreligger før installasjon

Ved eventuell søknad må andelseier legge frem dokumentasjon på at ovenstående vilkår er oppfylt, og signere avtale hvor deres forpliktelser knyttet til installasjonen fremgår. Avtalen skal videreføres til neste andelseier ved eierskifte."

Da forslaget medfører at man vil stemme over om styret skal gis kompetanse til å behandle søknader om endring av bebyggelsen kreves 2/3 flertall.

Styrets innstilling

Regler og retningslinjer – solceller tas inn i husordensreglene for Bjartkollen borettslag.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar å ta dette inn i husordensreglene og styret gis mandat til å beslutte slike søknader

Sak 12

Påbygg/fasadeendring Tyristubbveien 77-79

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

med bakgrunn i utsatt Generalforsamling og dermed utsending av nye innkallinger har styret besluttet å fremme sak fra beboere i Tyristubbveien 77-79, til tross for at sak ble innlevert etter frist. Søknaden krever etter styrets oppfatning 2/3 flertall på Generalforsamling.

Søknad/sak fra Tyristubbveien 77-79 til Generalforsamling fremgår i det understående:

Oslo 28.5.2024

Til

Styret i Bjartkollen Borettslag

Sak til generalforsamlingen i Bjartkollen borrettslag

Vi ønsker med dette å få generalforsamlingens samtykke til å bygge terrasse på taket av inngangspartiet i Tyristubbveien 77 og 79. Ved å bygge terrasse opplever vi at vi utnytter boligarealet bedre, og få uteplass med bedre solforhold enn det vi har i dag.

Nybygget blir tilnærmet identisk med tilsvarende påbygg i Tyristubbveien nr. 67 og 65, samt 55 og 53. Tegninger for disse er innhentet fra plan og bygg av entreprenør. Det vil bli lagt samme tegninger til grunn for byggingen.

Arbeidet vil bli utført av entreprenørfirmaet Perun AS. De har vært på befaring og bekrefter at det ikke er noen konstruksjonsrisiko for bærende elementer. Vedlagt ligger dokumenter innhentet fra entreprenør som inneholder beskrivelse av prosjektet, ansvarsfordeling og tegninger.

Med vennlig hilsen

Tyristubbveien 77: Tyristubbveien 79:

Silje Aspehjell Sissel Braut

Daniel Hallangen Lasse Solheim

Styrets innstilling

Styret stiller seg nøytrale til søknaden

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen aksepterer søknad om påbygg til Tyristubbveien 77-79

Vedlegg

2. Brev til styret Påbygg -endringer Tyristubbveien 77 -79.pdf

3. Tegninger (1).pdf

4. Vedlegg 1 brev til styret tyristubbveien 77-79.pdf

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Are Angelhus
- Camilla Tilrem Onstad

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Odd-Roar Brouer-Wangen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andreas Larsen Karantzas

Vedlegg

1. Valkomiteens innstilling (1).pdf

Sak 14

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Helge Morset

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Aleksander Johnsen

Sak 15

Valg av garasjekomite

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem 1 år Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem 1 år:

- Allan Falch
- Johannes Tessem Jystad

Sak 16

Valg av valgkomitè

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Ivan Kverme
- Linda Larssen

Sak 17

Valg av miljøkomitè

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Kristine Ytterbø
- Lena Marie Angelhus

Sak 18

Valg av grøntkomitè

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Helene Marie Storsveen

- Kristin Hafstad
- Madeleine Hagen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Helge Morset	Snipp Møllers vei 3
Styremedlem	Jens-Aleksander Johnsen	Tyristubbveien 57
Styremedlem	Anne Marie Karlsen	Tyristubbveien 75
Styremedlem	Camilla Tilrem Onstad	Tyristubbveien 35
Varamedlem	Andreas Karantzas	Tyristubbveien 24

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Helge Morset	Snipp Møllers vei 3
Varadelegert	
Jens-Aleksander Johnsen	Tyristubbveien 57

Valgkomiteen

Ivan Kverme	Tyristubbveien 65

Miljøkomite
Kristine Ytterbø – Lena Rognskog – Maiken Patricia Ek

Garasjekomite
Are Rognskog – Odd Roar Brouer-Wangen

Grøntkomite
Helene Maria Storsveen – Madeleine Schultz – Mari Bøhm Telle

Kontaktinformasjon Styret
Du kommer i kontakt med styret på Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Bjartkollen Borettslag
Borettslaget består av 120 andelsleiligheter.
Bjartkollen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 950127481, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
145 44 55 56
146 268 300 333

Første innflytting skjedde i 1963. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget 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.

Bjartkollen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid 2023/24

Vi har avholdt 14 styremøter i perioden.

Styret har behandlet i overkant av 60 saker i perioden.

Vedlikeholdsarbeider/utbedringer mv:

- Basketnett, kurv og stativ
- Maling av pergolaer
- Hull i asfalt
- Utskiftning av strømbokser med tilhørende arbeider
- Beskjæring og felling av trær
- Inngått ny avtale om årlig rens av takrenner samt sjekk av tilstand på tak
- FDV / vedlikeholdsplan for felles bygningsmasse

Oppfølging av saker fra tidligere generalforsamling

- Solceller
- IN ordning
- Oppfølging av sak med skilt

Oppfølging av diverse avtaler:

- Telenor
- Ny avtale knyttet til lading av biler (Elaway)
- OBOS factoring (garantert betaling av felleskostnader)
- Sagt opp avtale med Norsk Brannvern
- Inngått ny avtale med Utvendig Renhold Oslo om årlig rens av takrenner samt droneinspeksjon av tak

Diverse oppfølging knyttet til avfall

Oppfølging av HMS rutiner

Endring i og oppfølging av brannvern i borettslaget. Derunder oppfølging av krav fra brannvesenet/Oslo kommune om taksikringer.

Oppfølging av beboere med hensyn til diverse. Bruksoverlating, mislighold, generelle henvendelser om diverse og befaringer og samtaler i den anledning.

Oppfølging av prosjektmester

Diverse juridiske vurderinger

Regnskap

Arbeid mot generalforsamling

Garasjekomiteen

bestilt og montert nytt basketballstativ høsten 2023
Mye dialog med leverandør av ladeanlegg i borettslaget grunnet gjentatte utfordringer.
Jobbet med å finne rotårsaken til problemene og jobber nå med å få økt kapasitet på fellesanlegget sammen med entreprenøren som monterte anlegget i sin tid.
Oppfordret til bruk av snøfreser og administrert utlån av denne. I den forbindelse ble det nødvendig med vedlikehold som komiteen utførte for å holde freseren operativ gjennom vinteren.
Organisert felles måkedugnad for garasjetakene.
Bestilt opp feiing av garasjetomt.
Merket opp plassene på felles ladeanlegg på nytt.

Miljøkomiteen

Arrangert sommerfest og julegrantenning for borettslaget med tilhørende planlegging og innkjøp.
På sommerfesten ble det arrangert rebusløp for barna, ansiktsmaling, felles grill og musikalsk innslag. På julegrantenningen ble det servert gløgg, Oppsal skole barnekor sang mens vi gikk rundt juletreet og barna fikk godtepose av nissen. Det var godt oppmøte på både sommerfesten og julegrantenning med gode tilbakemeldinger fra beboerne.

Grøntkomiteen

Planlagt og gjennomført både høst og vårdugnad. Utbedret sandkasse og fylt med ny sand. Svart på henvendelser fra beboere vedrørende forslag, vært på befaringer og vurdert og meldt videre til styret. Sett på muligheter for utbedring av lekeplassen på fellesområdet. Da det ikke har vært mye på budsjett til slikt har vi sett på mulige søknadsprosesser.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes at det ikke ble budsjettert for andre inntekter i 2023. Andre inntekter er tilskudd fra Enova.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bjartkollen Borettslag.

Lån
Bjartkollen Borettslag har et lån i Obos-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 19 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Honoraret er justert iht. avtale.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

BJARTKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 127 481, KUNDENR. 287

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 000 754**	**4 348 823**	**3 000 754**	**5 691 233**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		7 848 618	-2 302 761	2 929 500	2 146 350
Tilbakeføring av avskrivning	15	0	5 619	60 000	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19	119 788 903	5 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-124 802 998	-3 991 257	117 767 904	-2 005 000
Innsk. øremerk. bankkto		-144 044	-59 670	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**2 690 479**	**-1 348 070**	**120 757 404**	**141 350**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 691 233**	**3 000 754**	**123 758 158**	**5 832 583**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler	6 415 748	4 609 357
Kortsiktig gjeld	-724 515	-1 608 603
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**5 691 233**	**3 000 754**

BJARTKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 127 481, KUNDENR. 287

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 604 132	11 880 256	12 149 000	12 764 000
Garasjer	10	213 600	213 600	213 000	260 400
Andre inntekter	3	4 408 630	38 909	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**17 226 362**	**12 132 765**	**12 362 000**	**13 024 400**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-98 322	-114 021	-98 000	-90 800
Styrehonorar	5	-300 000	-350 000	-300 000	-250 000
Avskrivninger	15	0	-5 619	-60 000	0
Revisjonshonorar	6	-35 825	-10 125	-10 500	-25 000
Andre honorarer		-78 000	-78 000	-78 000	-78 000
Forretningsførerhonorar		-157 070	-150 740	-158 000	-166 000
Konsulenthonorar	7	-22 595	-15 578	-20 000	-10 000
Kontingenter		-24 000	-24 000	-24 000	-24 000
Drift og vedlikehold	8	-494 145	-8 163 261	-740 000	-780 000
Forsikringer		-517 212	-560 210	-513 000	-569 000
Kommunale avgifter	9	-1 767 791	-1 369 058	-1 305 000	-1 522 250
Garasjer	10	-79 714	-82 545	-100 000	-100 000
Energi/fyring		-109 899	-119 360	-120 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-551 621	-577 284	-552 000	-592 000
Andre driftskostnader	11	-128 406	-129 727	-164 000	-150 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 364 600**	**-11 749 528**	**-4 242 500**	**-4 477 050**
DRIFTSRESULTAT		**12 861 762**	**383 237**	**8 119 500**	**8 547 350**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	138 275	30 267	8 000	30 000
Finanskostnader	13	-5 151 419	-2 716 265	-5 198 000	-6 431 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-5 013 144**	**-2 685 998**	**-5 190 000**	**-6 401 000**
ÅRSRESULTAT		**7 848 618**	**-2 302 761**	**2 929 500**	**2 146 350**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-2 302 761		
Reduksjon udekket tap		7 848 618	0		

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91841815. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering – Historikk

2022 Rehabilitering av fasader ferdigstilt. Alle biloppstillingsplassene klargjort for elbillading. En rekke trær er blitt felt på flere steder.

2021 Rehabilitering av fasader påbegynt i 2020 pågikk i 2021 og ferdigstilles i 2022. Brudd i vannledning ved Tyristubbveien 41 og omfattende arbeider med rehabilitering av vannlekkasje. Planlegging av elbil-lading. Oppgradering av lekeplassen. Feiing og tilsyn av pipene utført av Brann- og redningsetaten.

2020 Reparert ødelagt støyskjerm ut mot Ytre ringvei/Hellerudveien.
Rehabilitering av fasader påbegynt i 2020 med bytte av eksisterende isolasjon (10 cm) og økt med 10 cm ny isolasjon, kledninger, vinduer inkl. kjellervinduer, kjellerdører, terrassedører. Beboere har i tillegg som opsjon kunnet velge isolering av grunnmur, innsetting av et forenklet ventilasjonssystem med varmeregulering i yttervegg, utskifting av ytterdører og utelamper. Det har også vært opsjon å sette inn nye kjellervinduer og bytte til større kjellervinduer.
Maling av alle garasjer utført på dugnad av de som har garasje.

2019 Oppfølging av mangler og utbedringer etter rehabilitering. Ny støttemur og reparasjon av mur ved Eftasåsen 38-40. Utbedring av råteskader. Gjort om to biloppstillingsplasser til ladeplass for elbil. Vedlikehold av biloppstillingsplasser. Rehabilitering av grøntområder etter dreneringsarbeidene. Byttet til ny T-We boks II dekodere i henhold til TV-avtale.

2018 Oppfølging av mangler og utbedringer etter rehabilitering og gjennomført 1-års befaring. Utbedring av større skader på bygningene. Vedlikehold av biloppstillingsplasser. Ny lekeplass med apparater for de minste. Forbedret brannvarsling i firemannsboligene og installasjon av kompakte brannslanger til alle beboere som ikke har motsatt seg dette. Ny plassering av postkassestativer og nye postkasser til alle.

2017 Rehabiliteringen av tak, drenering og avløp ble avsluttet i 2017. Fotballbanen ble oppgradert og vi fikk et bordtennisbord i Lilleskogen. Flere steder ble det satt opp rekkverk. En hel endevegg og noen bærende konstruksjoner er skiftet på grunn av råte. Firemannsboligene fikk nytt
brannvarslingsanlegg i fellesarealene, og isolasjon på loftene ble dekket over. Vi har byttet bredbåndleverandør og fått lagt inn fiber i alle boenhetene.

2016 Grunnet forestående rehabiliteringsarbeider, har en del vedlikehold blitt utsatt noe de siste 2 år med begrunnelse i kostnadseffektivitet. Dette betyr at 2016 har vært et hektisk år med rehabilitering og vedlikeholdsarbeid i borettslaget. Noe av arbeidet har blitt gjennomført/ ferdigstilt våren 2017. Styret hadde en kort gjennomgang av dette arbeidet på generalforsamlingen 23/5-17. Stikkord: Bytte av mur i Snipp-Møllers vei, utbedring av pipene i firemannsboligene, utbedring av mur i Eftasåsen 48-52 og fjerning av en del vegetasjon. I tillegg er det gjort punktvise utbedringer i garasjeanlegget av sikkerhetsmessige årsaker.

2015 Det ble konstatert brudd på kloakkledning ved Tyristubbveien 41, og denne ble hasteutbedret. Som en følge av kloakklekkasjen var kjelleren i Tyristubbveien invadert av rotter, og tiltak ble gjennomført for å sikre at dette ikke skal skje igjen. Det har gjennom 2015 blitt innrapportert 5 taklekkasjer som alle har blitt midlertidig utbedret i påvente av takrehabilitering. I tillegg er det byttet 10 vinduer som har vært i så dårlig forfatning at de ikke kunne benyttes og/eller medførte vannskader på veggkonstruksjonen. Grunnet råteskade på bærende konstruksjoner ble 5 utkragede balkonger utbedret i Tyristubbveien / Snipp Møllers vei. Det er også utført utbedring av betydelige råteskader på andre trekonstruksjoner (vegg, stolpe, trapp) ulike steder i borettslaget.

2014 Gammel, nedgrodd sandkasse ved firemannsboligene fjernet og erstattet med gressplen. Sklie i Lilleskogen kappet opp/fjernet og huskestativ tatt ned – begge av sikkerhetshensyn. Utbedret råtten trapp i Snipp Møllers vei.

2014 Styret har arbeidet videre med utredning av et eventuelt rehabiliteringsprosjekt, og flere taklekkasjer (entretak og rundt piper) ble tettet i forbindelse med tilstandsundersøkelsen utført av Multiconsult.

2013 Samtlige husstander fikk utdelt nytt håndslukkeapparat (skumapparat). Styret arbeidet med utredning av et eventuelt rehabiliteringsprosjekt.

2012 Forprosjekt til rehabiliteringsprosjekt ble igangsatt.

2011 Dreneringsarbeidet i Eftasåsen 54-60 ble ferdigstilt. Noen gamle og råtne trær ble fjernet.

2010 Montert og skiftet lekestativ på indre lekeområde. Hugget og fjernet noen trær.

2009 Malt samtlige hus i borettslaget.
Gjennomgått og sjekket panel før maling og byttet ut disse. Skiftet takpapp og lister på utvalgte inngangspartier.
Byttet samtlige dekodere til HD dekodere samt oppgradert alle leiligheter med internett-tilgang.

2008 Vask av gule og grå rekkehus. 2 større lekkasjer er oppdaget og utbedret. 2 nye søppelplasser er satt opp. Ny støttemur i Tyristubbveien 42-48. Ettersyn av samtlige brannvarslingsutstyr. Rehabilitert 2 uteplasser.

2007 Vasket alle grå rekkehus i Tyristubbveien langs med Hellerudveien. Oppgradert uteområdet ved Tyristubbveien 39/41.
Rehabilitert kjeller vedrørende rotteinvasjon.
Fullført oppussing av alle trappeoppganger og kjellere i 4-mannsboligene.

2006 Malt resten av de røde husene. Ny støttemur Eftasåsen 46-52
Nye tak i Tyristubbveien 19-23. Pusset opp fellesarealet i alle 4-mannsboligene.
Utarbeidet tre- og beplantningsplan.

2005 Røde rekkehus i Eftasåsen er malt
Ny støttemur i Snipp Møllers vei Skiftet tak i Tyristubbveien 24

2004 Alle gule hus og garasjene malt

2003 Borettslaget er brannsikret. Endevegger er skiftet. Tak på 4-mannsbolig i Tyristubbveien 22 er skiftet.

2002 Samtlige grå hus beiset

2001 Skiftet inngangsparti i 4-mannsboligene.

2000 Drenering rundt Tyristubbveien 23. Tak på inngangspartier ble reparert. Utvendig panel skiftet der nødvendig
Drenert i Eftasåsen 62-68, Eftasåsen 54-58 og Tyristubbveien 48. Alle røde rekkehus malt.

1999 Malt vinduer på røde hus.
Inngangspartier er reparert. Montert takrenner og nedløpsrør. Nye porter på garasjene.

1998 Alle gule hus er malt.

1997 Støyskjerm mot Hellerudveien.
Skiftet panel på en del inngangspartier i gule hus.

Til Styret 28. mai 2024

Ang Søknad om påbygg/fasadeendring

Perun AS har fått i oppdrag å bygge Terasse over eksiterende inngangsparti ink en balkongdør til hver av enhetene ved Tyristubbveien 79 – 77. Påbygg/endringer vil støttes på eksisterende bærendekonstruksjon med rekkverk og skillevegg mellom de to boligenhetene. Tilsvarende utført arbeid er ved bla Tyristubbveien 79 – 77 og ved Tyristubbveien 53 –55.

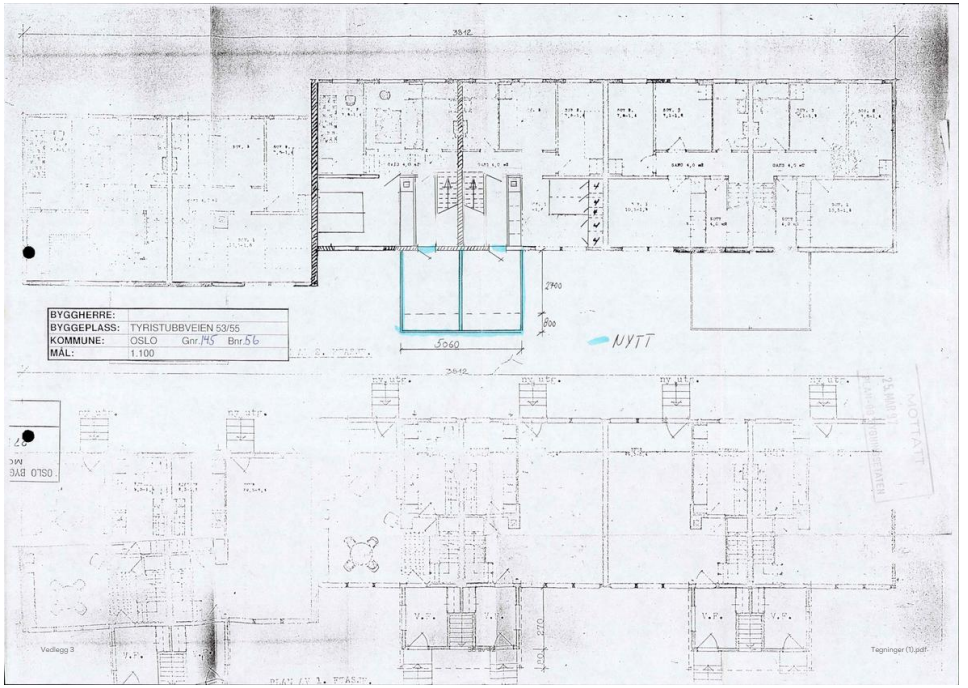
Det er ingen konstruksjonsrisiko for bærende elementer i dette tilfellet, lastene som påføres vil ikke utgjøre en risiko for kollaps eller skade. Alt arbeidet vil bli fulgt opp med protokoll inneholdende bildedokumentasjon. Dersom etter åpning av elementer vise seg evt eventuelle behov om forsterkninger vil Perun AS utføre det også, men slik det ser ut pr i dag virker det ikke som om det er behov for det. Perun AS utfører alltid alt arbeid i henhold til kravene i Tek 17 og NS. Utført arbeid garanteres i 5 år iht håndverkstandard, arbeidet omfattes også av bedriftens forsikringer som ansvars og prosjektforsikring. Dette sikres med avtale mellom oppdragsgiver og oppdragstaker.

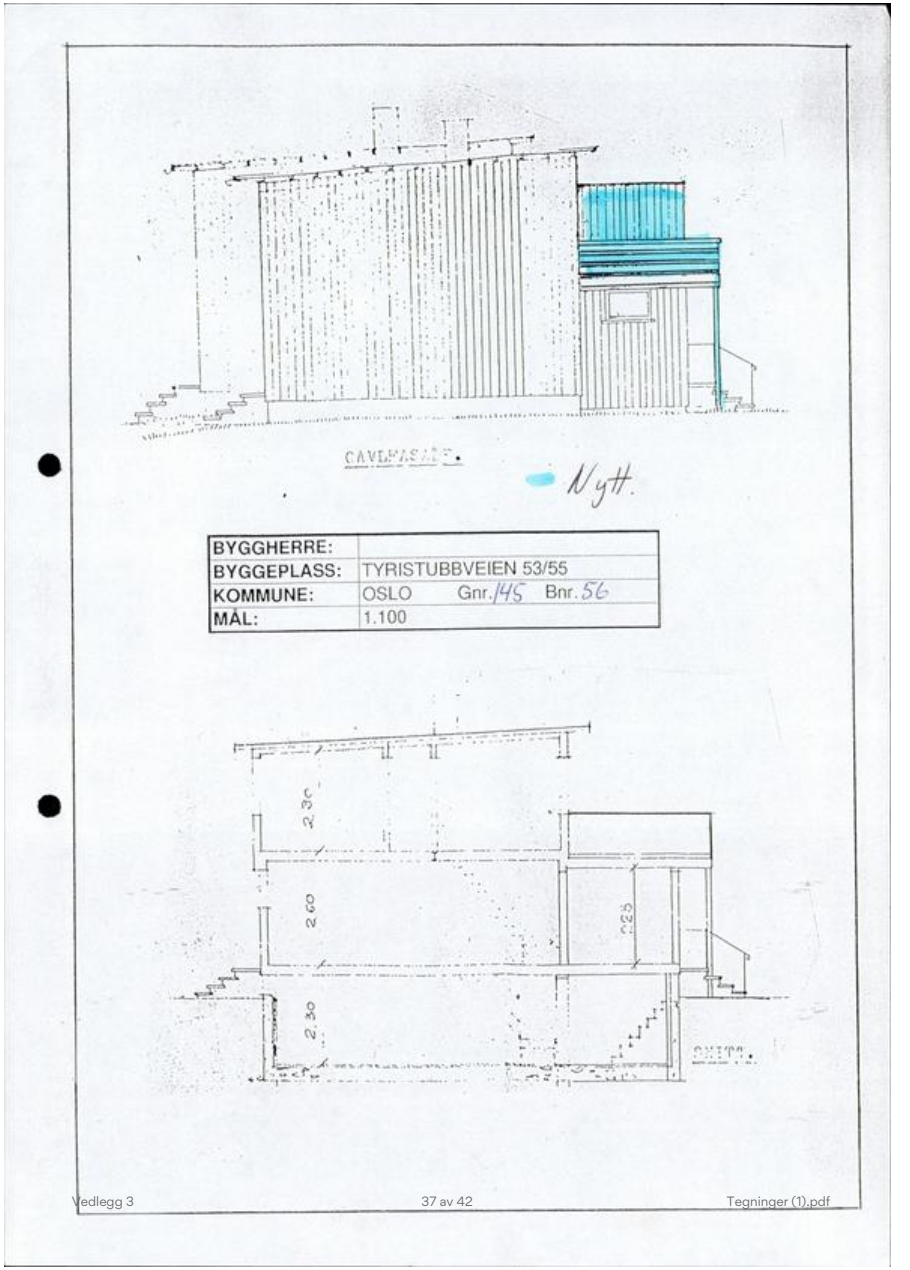
Perun AS er en mesterbedrift med Ingeniør kompetanse, vi vil påta oss rollen som Prosjekterende, Utførende ovenfor både arkitektur, tømmerarbeid og konstruksjon. Byggesøknaden er ikke påstartet, men et eksempel (fra et annet prosjekt med tilsvarende oppdrag, tilsendt til kommunen tidligere) legges ved dette brevet, som viser hvordan ansvarsfordeling kan se ut i dette tilfellet (vedlegg 1). Tidligere innsendte tegninger for tilsvarende arbeid vedlegges (vedlegg 2).

Mvh

Marina Alizi

Bygningsingeniør, Perun As


BYGGHERRE:
BYGGEPLASS: TYRISTUBBVEIEN 53/55
KOMMUNE: OSLO Gnr.145 Bnr.56
MÅL: 1.100
NYTT
5060
2400
800
PLAN AV 1. ETASJE
Vedlegg 3
Tegninger (1).pdf


Nytt.
BYGGHERRE:
BYGGEPLASS: TYRISTUBBVEIEN 53/55
KOMMUNE: OSLO Gnr.145 Bnr.56
MÅL: 1.100
2.30
2.60
2.30
2.25
Vedlegg 3
37 av 42
Tegninger (1).pdf



Oversikt over ansvarsfordeling

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
PRO	Arkitektur	1	917779236 Perun AS	Ferdigattest	☐
PRO	Konstruksjon	1	917779236 Perun AS	Ferdigattest	☐

ANSVARLIG UTFØRENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
UTF	Tømrerarbeid	1	917779236 Perun AS	Ferdigattest	☐

Ansvarlig søker

Navn	Perun AS
Organisasjonsnummer	917779236
Tiltaksklasse	

Signert av

MARINA ALIZI på vegne av PERUN AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

Vedlegg 4
39 av 42
Vedlegg b til styret tyristubben 7-79.pdf
06.04.2024 12:58:16 AR609225478
06.04.2024 12:58:16 AR609225478

Valgkomiteens innstilling av tillitsvalgte i Bjartkollen Borettslag 2024-25:

Som styremedlem for 2 år:
Camilla Tilrem Onstad, Tyristubbveien 35
Are Angelhus, Tyristubbeien 67

Som styremedlem for 1 år:
Odd Roar Brouer-Vangen, Tyristubbveien 73

Som varamedlem til styret:
Andreas Larsen Karantzas, Tyristubbveien 24

Delegert til generalforsamlingen i OBOS:
Helge Morset, Snipp Møllers vei 3
Varadelegert Aleksander Johnsen, Tyristubbveien 57

Valgkomité for 1 år:
Ivan Kverme, Tyristubbveien 65
Linda Larssen, Eftasåsen 57

Miljøkomite for 1 år:
Kristine Ytterbø, Tyristubbveien 51
Lena Marie Angelhus, Tyristubbveien 67

Grøntkomite for 1 år:
Helene Marie Storsveen, Tyristubbveien 34
Kristin Hafstad, Eftasåsen 32
Madeleine Hagen, Eftasåsen 53

Aleksander Johnsen ble valgt for to år ved forrige generalforsamling og sitter da videre i styret. Det legges til grunn at Helge Morset i tråd med innkalling til Generalforsamling 11/5/2023 ble valgt for to år.

Protokoll til årsmøte 2024 for Bjartkollen Borettslag

Organisasjonsnummer: 950127481
Møtet ble avholdt 19. juni kl. 18:00, Oppsal samfunnshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 31
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Styreleder Helge Morset er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert elektronisk i en frammøteliste, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse den elektroniske registreringen og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollfører og et protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Michael Winnem foreslått. Som protokollvitne ble Camilla Tilrem Onstad foreslått

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250.000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 250.000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorar til valgkomite, miljøkomite, grøntkomite og garasjekomite.

Komiteene får kr 78.000,- for sitt arbeid som fordeles av styret i borettslaget.

Forslag til vedtak:
Årsmøte vedtar komitéhonorar på kr 78.000,-

✓ **Vedtatt.**

8. Forslag om vedtektsendring § 8-1 Styret

Fremmet av: Ivàn Kverme

De tre punktene under vedtektenes «8-1 Styret» endres til:

Borettslaget skal ha et styre med særskilt valgt styreleder og inntil fire og minst to styremedlemmer. Det skal
1. være minst én, og inntil tre varamedlemmer.
2. Styret skal velges av generalforsamlingen. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

   Termin er to år for styremedlemmene og ett år for varamedlemmer. Det velges inntil to styremedlemmer for normal termin ved hvert valg. Dersom det på samme generalforsamling skal velges flere enn to styremedlemmer, velges de øvrige til ett års termin. For styreleder er første termin to år, deretter ett og ett
3. år ved eventuelle gjenvalg.

Bakgrunn for forslaget:

Forslaget innebærer to endringer:

1: Praksisen som ble innført ved forrige valg til styret formaliseres, - altså at kun to av de (opptil) fire styremedlemmene velges samtidig. Dette sikrer kontinuitet i styret.

I tillegg er følgende formuleringen i vedtektene slik de er nå, utelatt: «Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges» Forslagsstiller mener dette er selvsagt og at formuleringen impliserer at styreleder ikke kan gjenvelges, noe som ville være meningsløst.

Når det gjelder styreleders termin mener forslagstiller at det generelt og for kontinuitetens skyld vil være ønskelig at styreleder sitter i flere år. Styrelederververt er en betydelig forpliktelse som krever mye tid og motivasjon av den som har det. Med kortere termin for valg ved ny periode har både styreleder og generalforsamlingen en sunn mulighet til å fornye forpliktelsen og tilliten, - eller ikke.

Styrets innstilling
Styret støtter det fremlagte forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøte vedtar disse vedtektsendringene
> ✓ **Vedtatt.**

9. Vedtektsendring - kjønnsbalanse i styret

Den 22. desember 2023, vedtok Stortinget å innføre krav til kjønnsbalanse i en rekke norske styrer. Den nye loven innebærer at en rekke foretak over en viss størrelse må ha minst 40 % av hvert kjønn representert i styret. De nye reglene omfatter ikke borettslag, og Bjartkollen Borettslag er således ikke forpliktet til å innføre noen regler om kjønnsbalanse i styret.

Styret støtter imidlertid formålet om kjønnsbalanse i styret, og mener det er naturlig å i størst mulig grad søke en slik balanse for å gjenspeile balansen i selve borettslaget. Da det av praktiske grunner kan bli vanskelig å alltid oppnå full kjønnsbalanse foreslår styret at man til enhver tid skal ha flere kjønn i styret.

Styret foreslår følgende tillegg til vedtektene punkt 8.1:

NYTT punkt (3) til 8-1 i vedtektene:

"Styret skal til enhver tid bestå av flere kjønn"

Nåværende punkt (3) blir nytt punkt (4), uten forandringer.

Styrets innstilling
Styret ønsker at forslaget vedtas

> **Forslag til vedtak:**
> GF vedtar følgende ordlyd; Styret skal til enhver tid bestå av flere enn et kjønn.
> ✓ **Vedtatt.**

10. Individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslaget (IN-ordning) for Bjartkollen borettslag

Etter stemmelikhet ved forrige generalforsamling sendes forslaget om etablering av IN-ordning i Bjartkollen borettslag inn på nytt. IN-ordning betyr at den enkelte andelseier kan betale ned sin del av fellesgjelden. Det presiseres at det kun er gjort endringer i tallene, ellers er innstillingen lik som ved fjorårets generalforsamling.

Fordeler og ulemper for borettslaget

Fordeler:

1. Fellesgjelden blir lavere så det ser penere ut på regnskap og balanse.

2. Innbetalingsforsikring til OBOS vil bli noe lavere da summen OBOS krever inn for oss blir lavere.

Ulemper:

1. Borettslaget kan ikke gjøre noen endringer på lån i lånets løpetid, og fremtidige styrer vil være låst i forhold til refinansiering. Vårt lån har pr mai 2024 en løpetid på 26 år, og en rente på 5,45%. Dette er et annuitetslån med flytende rente.

2. Det vil ikke være mulig å gjøre ekstraordinære nedbetalinger eller, f.eks., holde husleie uendret ved rentenedgang for å betale ned på lånet raskere.

3. Borettslagets årlige kostnader til forretningsfører vil øke med 10%. Det vil utgjøre ca. kr 16.000 kr. I tillegg kommer etableringskostnad på kr 31.750,- det første året.

Fordeler og ulemper for andelseier

Fordeler

1. Den månedlige husleie (felleskostnadene) blir lavere. Reduksjonen i husleie tilsvarer renter og avdrag på beløpet man har nedbetalt på fellesgjelden.

2. Ved salg kan det være attraktivt at felleskostnadene er lavere.

3. Dersom man har mye disponible midler der avkastningen er lavere enn borettslagets lånerente, vil nedbetaling av fellesgjeld lønne seg.

Ulemper

1. Ved salg vil kjøper måtte finansiere mer av totalkostnaden selv. Dette kan ekskludere en del potensielle kjøpere som ikke har egenkapital nok til å få stort nok lån i banken.

2. Dersom du har nedbetalt din del av fellesgjelden kan du ikke angre. Man mister økonomisk fleksibilitet og behov for penger til et annet formål må det da taes lån opp som privatperson.

3. Andelseier står rettslig ansvarlig for borettslagets fellesgjeld selv om hen har innfridd sin del av fellesgjelden. Skulle borettslaget gå konkurs vil tapet bli større enn for en som ikke har innbetalt lånet (dette er meget usannsynlig)

4. Dersom man må ta opp lån på det private markedet er det viktig å påse at gebyr og renter ikke overstiger det borettslaget har på sitt lån. Erfaring tilsier at borettslag, på sikt, har lavere rente enn man får som privatperson.

5. Andelseier må betale et etableringsgebyr, pr i dag kr 5.000,-

Dersom IN-ordning blir vedtatt og etabler vil den som ikke nedbetaler sin fellesgjeld får en husleiefaktura der felleskostnader, renter og avdrag er splittet.

Den som ønsker å betale ned sin fellesgjeld igjennom IN-ordningen vil kunne gjøre dette 2 ganger pr år, med minimum kr 60.000,- pr gang. Dette må avtales med OBOS-banken en måned før termindato. Etableringskostnaden for andelseier er kr 5.000,-.

Kun de som ønsker å nedbetale sin del av fellesgjelden behøver å gjøre dette.

Styrets innstilling
Styret stiller seg nøytrale til forslaget. Forslaget krever et normalt flertall.

> **Forslag til vedtak:**

Transaksjon 09222115557520425006 Signert HM, CTO

✗ **Ikke vedtatt. 10 for, resten mot.**

11. Solceller - Forslag tillegg til regler og retningslinjer Bjartkollen borettslag

Under generalforsamling 2023 ble følgende vedtatt: **Styret skal undersøke hvordan en evt. kan gå fram hvis man ønsker å sette opp solcellepanel i 4 mannsboligene og rekkehusene**.

Det legges til grunn at det under sist generalforsamling ikke var ønskelig at styret så på et mer helhetlig prosjekt med solceller, men at man skulle undersøke nærmere om og hvordan den enkelte andelseier eventuelt skulle gå frem dersom de ønsket å installere solceller på sin andel i borettslaget.

Styret ser det i den anledning som mest hensiktsmessig at generalforsamlingen tar stilling til om styret skal gis delegert kompetanse til å behandle søknader om solceller etter nærmere angitte kriterier. Det foreslås at man stemmer over følgende tillegg til regler og retningslinjer for Bjartkollen borettslag:

"Etter skriftlig søknad til styret kan solceller installeres på den enkelte andel sitt tak så fremt følgende vilkår er oppfylt:

· Installasjonen er avklart med og skriftlig godkjent av tilstøtende nabo eller naboer i samme rekke

· installasjonen ikke vil virke negativt inn på borettslagets felles strømnett

· Andelseier kun benytter seg av profesjonelle aktører til alle deler av installasjonen. Dokumentasjon på dette må kunne fremvises styret ved forespørsel

· Andelseier bærer selv det fulle og hele ansvaret for vedlikehold og drift av solcelleanlegget og alt tilknyttet dette

· Andelseier bærer det fulle og hele ansvar for eventuelle skader fra solcelleanlegget på borettslagets bygningsmasse

· Andelseier er ansvarlig for at alle nødvendige offentlige godkjennelser foreligger før installasjon

Ved eventuell søknad må andelseier legge frem dokumentasjon på at ovenstående vilkår er oppfylt, og signere avtale hvor deres forpliktelser knyttet til installasjonen fremgår. Avtalen skal videreføres til neste andelseier ved eierskifte."

Da forslaget medfører at man vil stemme over om styret skal gis kompetanse til å behandle søknader om endring av bebyggelsen kreves 2/3 flertall.

Styrets innstilling
Regler og retningslinjer – solceller tas inn i husordensreglene for Bjartkollen borettslag.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

12. Påbygg/fasadeendring Tyristubbveien 77-79

med bakgrunn i utsatt Generalforsamling og dermed utsending av nye innkallinger har styret besluttet å fremme sak fra beboere i Tyristubbveien 77-79, til tross for at sak ble innlevert etter frist. Søknaden krever etter styrets oppfatning 2/3 flertall på Generalforsamling.

Søknad/sak fra Tyristubbveien 77-79 til Generalforsamling fremgår i det understående:

Oslo 28.5.2024

Til

Styret i Bjartkollen Borettslag

Sak til generalforsamlingen i Bjartkollen borrettslag

Vi ønsker med dette å få generalforsamlingens samtykke til å bygge terrasse på taket av inngangspartiet i Tyristubbveien 77 og 79. Ved å bygge terrasse opplever vi at vi utnytter boligarealet bedre, og få uteplass med bedre solforhold enn det vi har i dag.

Nybygget blir tilnærmet identisk med tilsvarende påbygg i Tyristubbveien nr. 67 og 65, samt 55 og 53. Tegninger for disse er innhentet fra plan og bygg av entreprenør. Det vil bli lagt samme tegninger til grunn for byggingen.

Arbeidet vil bli utført av entreprenørfirmaet Perun AS. De har vært på befaring og bekrefter at det ikke er noen konstruksjonsrisiko for bærende elementer. Vedlagt ligger dokumenter innhentet fra entreprenør som inneholder beskrivelse av prosjektet, ansvarsfordeling og tegninger.

Med vennlig hilsen

Tyristubbveien 77: Tyristubbveien 79:

Silje Aspehjell Sissel Braut

Daniel Hallangen Lasse Solheim

Styrets innstilling
Styret stiller seg nøytrale til søknaden

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen aksepterer søknad om påbygg til Tyristubbveien 77-79
✓ **Vedtatt.**

13. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Odd- Roar Brouer-Wangen
Camilla Tilrem Onstad

GF vedtok at det skal være 4 styremedlemmer.

Følgende stilte til valg:
Are Angelhus
Odd- Roar Brouer-Wangen
Camilla Tilrem Onstad

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Andreas Larsen Karantzas

Følgende stilte til valg:
Andreas Larsen Karantzas

14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Helge Morset

Følgende stilte til valg:
Helge Morset

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Aleksander Johnsen

Følgende stilte til valg:
Aleksander Johnsen

15. Valg av garasjekomite

Medlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Allan Falch
Johannes Tessem Jystad

Følgende stilte til valg:
Allan Falch
Johannes Tessem Jystad

16. Valg av valgkomitè

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ivan Kverme
Linda Larssen

Følgende stilte til valg:
Ivan Kverme
Linda Larssen

17. Valg av miljøkomitè

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Lena Marie Angelhus
Mikael Fløysand
Kristine Ytterbø

Følgende stilte til valg:
Lena Marie Angelhus
Mikael Fløysand
Kristine Ytterbø

18. Valg av grøntkomitè

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristin Hafstad
Madeleine Hagen
Helene Marie Storsveen

Følgende stilte til valg:
Kristin Hafstad
Madeleine Hagen
Helene Marie Storsveen

Signert digitalt 20.06.24: Møteleder Helge Morset/s/ - protokollvitne Camilla Tilrem Onstad/s/



REGLER OG RETNINGSLINJER FOR BEBOERE
I BJARTKOLLEN BORETTSLAG
Vedtatt av generalforsamlingen 23.mai 2016, 23.5.2017, 11.05.2023.

Velkommen til Bjartkollen Borettslag!
Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er dette dokumentet utarbeidet. Reglene og retningslinjene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

Alminnelig ro
Det skal være alminnelig ro i boenhetene fra kl. 22:00 til kl. 07:00 på hverdager, fra kl. 22:00 til kl. 10:00 på lørdager/søndager, og det oppfordres til ro på helligdager. Det anmodes generelt om å vise hensyn ved støyende aktiviteter.

Dyrehold
Dyrehold tillates iht. borettslagsloven. På generelt grunnlag er det viktig at kjæledyret ikke er til sjenanse for øvrige beboere og at reglene for dyrehold listet under følges.

Følgende regler gjelder for dyrehold i borettslaget:

- Hund skal alltid holdes i bånd og borettslagets område skal ikke benyttes som lufteområde.
- Eier er ansvarlig til å fjerne ekskrementer fra veier, plener o.l.
- Dersom det innkommer berettigede klager fra andelseiere over lukt, bråk utover hva man kan forvente, eller at dyreholdet på annen måte sjenerer naboer utover hva som er rimelig, skal eier iverksette tiltak for å imøtekomme klager.
- I en situasjon der øvrige beboere opplever dyret som truende eller at regelverket ikke overholdes, vil styret etter skriftlig advarsel kunne kreve at dyret fjernes fra borettslaget.

Avfallshåndtering
Borettslaget oppfordrer til kildesortering. Søppelcontainerne er kun beregnet for husholdningsavfall, og søppelposene skal knytes igjen før de kastes. For å redusere antall skadedyr er det viktig at søppelcontainerne ikke fylles mer enn at lokket kan lukkes skikkelig. Containere for papir og papp skal kun benyttes til dette formålet, og alle oppfordres til å flatklemme papp før den kastes.

0287 – Bjartkollen Borettslag
Vedtekter og husordensregler

Annet avfall må beboerne selv sørge for å bli kvitt på annen måte.

Den enkeltes plikt til alminnelig vedlikehold
Den enkelte beboer er selv ansvarlig for alminnelig vedlikehold av sin boenhet. Eksempler på slike oppgaver er:

- Snø på balkonger skal fjernes ved store snømengder som kan skade bygningsmassen.
- Takrenner skal, der hvor arbeidet kan utføres iht. regler for HMS, jevnlig renskes for løv og annet for å sikre funksjonalitet.
- Innvendig vedlikehold av vinduer (glass og ramme/karm) for å forlenge levetid og hindre vannskader.

Parkering og lading av el-bil
Biloppstillingsplassene tildeles etter følgende regelverk:

a) Hver husstand kan kun disponere én biloppstillingsplass. Biloppstillingsplassen følger ikke andelen ved eierskifte eller arv. Unntak gis for gjenboende i husstanden.
b) Biloppstillingsplassen skal brukes jevnlig til parkering av egen registrert bil og ikke tilhenger, campingvogn og lignende.
c) Plass på ventelisten gjelder fra den dato man melder sin interesse for biloppstillingsplass til garasjekomiteen.
    - Alle andelseiere, også de med garasje, kan søke om biloppstillingsplass, men andelseiere uten garasje vil bli prioritert fremfor andelseiere som har garasje.
    - Beboere som ønsker å bytte biloppstillingsplass blir prioritert fremfor nye søkere.
d) Dersom det finnes ledig(e) biloppstillingsplass(er) og det kun er interesse blant beboere som allerede har en biloppstillingsplass, vil de kunne få disponere en ekstra plass for en midlertidig periode. Så snart det kommer ny(e) person(er) på ventelisten som ikke allerede har en biloppstillingsplass, må de(n) som disponerer ekstra parkeringsplass(er) gi fra seg den ene med en mnd oppsigelse.
e) All tildeling skal gjøres av garasjekomiteen. Dette gjelder også evt. internt bytte av biloppstillingsplasser.
f) Fremleie er ikke tillatt.
g) g) Borettslagets felles ladeplasser er utelukkende til bruk for de av beboerne som ikke disponerer en av lagets biloppstillingsplasser. Fellesladerne skal heller ikke lånes ut til gjester.
h) h) Bil skal kun stå på felles ladeplasser under lading og flyttes så snart som mulig når bilen er ferdig ladet.

Boenheter som disponerer garasje, kan leie ut denne til annen boenhet i borettslaget. Avtale om fremleie avtales direkte mellom partene uten involvering av borettslaget/styret. Garasjene på tomta til Bjartkollen borettslag kan bare videreselges eller leies ut til andelseiere i borettslaget. En andelseier kan kun eie én garasje.

Endring av bygningsmassen (utvendig/innvendig)
Utvendige forandringsarbeider i boenheten kan ikke foretas uten styrets godkjennelse. Tilbygg/påbygg eller bruksendring må godkjennes av generalforsamlingen som beskrevet i borettslagets vedtekter. Der innvendige arbeider kan få konsekvenser for boenhetens bærende konstruksjon (inkludert kjellergulv), må dette forhåndsgodkjennes av styret.

Skadedyr
Leieboerne må straks melde fra til styret hvis det er mistanke om skadedyr i eller rundt boenheten. Hvis det blir påvist skadedyr i en boenhet, plikter beboer å samarbeide med styret for så raskt som mulig å bekjempe skadedyrene.

Dugnadsarbeid
Borettslaget arrangerer dugnad på fellesområdene hver vår og høst. Alle boenheter oppfordres til å stille med minst 1 voksen da dugnadene er viktige for nødvendig vedlikehold av borettslagets fellesarealer, og bidrar til å redusere fellesutgiftene.

Fremleie
All fremleie må godkjennes av styret. Beboerne er ansvarlig overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller øvrige beboerne påføres av fremleiere. Fremleieren må ikke flytte inn før skriftlig godkjenning foreligger.

Annet

- Vær oppmerksom på at mating av dyr/fugler, samt etterlatelse av matrester utendørs lett kan tiltrekke rotter og mus.
- Selv om borettslaget sørger for klipping av gress på fellesområdene, er det den enkeltes ansvar å klippe rundt egen beplantning eller konstruksjon (gjerder, skillevegger osv.) og langs egen grunnmur.
- Retningslinjer gjeldende særskilt for firemannsboligene:
  - Beboerne skal vaske trappene etter tur.
  - Det må være god fremkommelighet i trapperommene da dette er rømningsvei ved en eventuell brann.
  - Dørene inn til fellesarealer i kjeller skal alltid være låst.
  - Vaske- og tørkerom skal forlates ryddige.

Utemiljø

1. <u>Generelt:</u>

   a) Så fremt det er hensiktsmessig, praktisk gjennomførbart og ikke i strid med felles interesser i borettslaget, disponerer den enkelte andelseier et område i rekkehusets bredde og inntil 6 meter foran og bak huset. Andelseier disponerer dette område til ordinær hage/platting. Det understrekes at beplantingens ytterpunkt ikke skal gå utover de 6 meterne andelseier disponerer. Utebod eller andre konstruksjoner er søknadspliktig til styret. I henhold til HMS-regler utarbeidet av OBOS, skal det også søkes styret før man setter opp trampoline.

   b) Det er ikke lov å etablere trampoline på fellesskapets arealer. De beboere som ønsker det kan sette opp en trampoline på boligens disponible område slik det er definert under utemiljø del 1, avsnitt A. Beboer vil bære alt ansvar knyttet til montering, sikkerhetsløsninger, vedlikehold og bruk – også når den brukes av personer uten tillatelse.

   c) Det skal ikke bygges terrasse eller etableres gjerde/hekk/beplantning utover rekkehusets endevegg, med mindre det foreligger særskilte grunner i relasjon til utearealets størrelse eller beskaffenhet. I så tilfelle skal det søkes styret før man tar området i bruk. Gjerde/hekk/beplantning utover rekkehusets endevegg skal ikke hindre fri ferdsel til og på fellesområde.

   d) Den enkelte andelseier bekoster og er ansvarlig for vedlikehold av terrasser, skillevegger og beplantning på disponibelt område. Styret kan pålegge andelshaver å forestå nødvendig vedlikehold på området andelseier disponerer, hvis de mener det er behov for det.

0287 – Bjartkollen Borettslag
Vedtekter og husordensregler

   e) Borettslaget er ansvarlig for vedlikehold og pleie av hekker og gjerder på fellesområdet, men den enkelte andelshavere oppfordres til å bistå med det løpende vedlikeholdet.

   f) Beplantning som kan skade trekverket skal ikke settes inntil fasadene, og vegetasjon rundt grunnmuren skal ikke være så høy/tett at det kan forårsake problemer med skadedyr.

   g) Borettslaget kan omdisponere den enkelte andels «private» areal dersom det blir behov for det. Det understrekes i denne anledning at hverken styret eller generalforsamling kan gi evigvarende disposisjonsrett til fellesareal, og at det alltid vil være anledning til å omdisponere dette til beste for fellesskapet.

   h) Alle konstruksjoner skal være i tråd med plan- og bygningsloven, og det skal søkes om tillatelse fra Plan- og bygningsetaten der dette er påkrevet.

   i) Det skal søkes styret om alle endringer som faller utenfor dette regelverket. Ved endringer som er innenfor regelverket skal styret informeres. Som eksempel på sistnevnte nevnes utvidelse av platting, nyetablering/endring av skillevegg, beplanting av hekk der det ikke har vært etablert tidligere. Søknad/informasjon skal sendes styret før endringene iverksettes. I motsatt fall kan styret kreve tilbakestilling.

   j) Andelseiere som før 1. mai 2016 i god tro har anlagt hekk, platting eller andre installasjoner som går utover regler for utemiljø vedtatt på Generalforsamling 26. mai 2016, kan la disse stå uforandret med mindre borettslaget har behov for å disponere arealene til felles formål eller det er fare for skade på bygningsmassen.

2. <u>Henvendelser vedrørende utemiljø vil bli behandlet iht. følgende regelverk:</u>

   a) Terrasser og verandaer/balkonger
   Ytterpunktet på terrasser/verandaer tilknyttet rekkehus kan maksimalt være 6 meter ut fra husveggen og ikke være bredere enn husets bredde, med mindre det er gitt særskilt godkjennelse fra styret om dette (ref. punkt 1b). Ved utvidelse av balkongene i firemannsboligene skal dette gjøres iht. standard skisser som er utarbeidet for borettslaget.

   b) Gjerder og hekker
   Hekker, busker og gjerder skal etableres innenfor området som den enkelte andelseier disponerer. Dvs. at beplantningen/gjerdets ytterpunkt ikke skal gå utover husets endevegg eller overstige 6 meter fra husveggen. Beplantningen skal heller ikke være til hinder for fri ferdsel på fortau eller god sikt på vei.
   Det er tillatt å sette opp gjerder ut mot vei eller fellesområder, med høyde opp til 1 meter målt fra terreng.

   c) Skillevegg/levegg
   Det kan settes opp skillevegg/levegg 6 meter ut fra husveggen. Disse kan ikke være høyere enn 1,8 meter målt fra terreng og skal males i husets farge.

   d) Markiser
   Andelseierne kan sette opp markiser som er ensfarget grå eller har samme farge som huset, på hvit bunn, uten å søke styret.

Vedtekter

for Bjartkollen borettslag org nr 950127481
vedtatt på ordinær/ekstraordinær generalforsamling den 13.5.2013, 23.5.2017, 01.06.2021, 02.06.2022, 11.05.2023.
Endret sist 19.06.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Bjartkollen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

(4) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

0287 – Bjartkollen Borettslag
Vedtekter og husordensregler

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

0287 – Bjartkollen Borettslag
Vedtekter og husordensregler

(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.

(3) Kjelleren er opprinnelig bygd som råkjeller, der murgulvet sørger for at fuktighet fordamper. Innredning av kjeller som boareal skjer på eget ansvar og risiko, jf. punkt 5-3 i vedtektene om utbedringsansvar og erstatning. Andelseier må påse at materialer brukt i kjeller er diffusjonsåpne, at alle ventiler holdes åpne, osv. Dette gjelder uavhengig av om det er nåværende eller tidligere beboer som først tok kjelleren i bruk til ordinært boareal.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

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

(9) Felles kjellerdør skal ikke benyttes som inngangsdør til boenhetene i rekkehusene. Dette gjelder også for en eventuell utleieenhet i kjeller.

(10) Det er ikke lov å etablere trampoline på fellesskapets arealer. De beboere som ønsker det kan sette opp en trampoline på boligens disponible område slik det er definert under utemiljø del 1, avsnitt A. Beboer vil bære alt ansvar knyttet til montering, sikkerhetsløsninger, vedlikehold og bruk – også når den brukes av personer uten tillatelse.

(11) Andelseier har det tekniske og økonomiske ansvaret for vedlikehold av ventilasjon med varmeregulering i yttervegg. Andelseier har plikt til å informere kjøper om dette ved salg.

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 (inkl. kjellervinduer).

(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 (inkl. kjellervinduer), 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. Med ytterdør menes her felles utgangsdør i 4- mannsbolig. Med termoruter menes glasset i vinduer i tilknytning til fellesareal / oppgang.

(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.

5-4 Utbedringsansvar og erstatning ved skade på innredet kjeller
(1) Skader som andelseier har skyld i (for eksempel at et rør har sprukket pga. frost eller mangel på rensing av sluk) eller forhold som andelseier bærer risikoen for (for eksempel ved valg av materialer eller feil begått av privat innleid håndverker): a. Andelseier må dekke alle kostnader selv, herunder også kostnader til forsikringsselskapet for å avdekke årsaken til skaden, inkl. borettslagets eventuelle kostnader til skadesaken. Med mindre annet blir avtalt skal styret besørge utbedring av skaden på fellesarealet selv om det er andelseier som har ansvar for å betale for utbedringen.

(2) Skader hvor andelseier har ikke skyld i at selve skaden har oppstått. Alle installasjoner er gjort på en forskriftsmessig korrekt måte, og andelseier har tatt tak i skaden med en gang den oppstår, slik at selve skaden er så liten som mulig.
a. Borettslaget dekker reparasjon av skade på selve bygningen, dvs. murgulvet og eventuelle rør/ledninger samt kostnader til forsikringsselskapet for å avdekke årsaken til skaden.
b. De som har valgt å ta kjelleren i bruk til ordinært boareal, må selv bære risikoen for skade på innbo og løsøre, dvs. alle gulvbelegg og møbler som blir skadet jf borettslagets vedtekter pt. 5-3 (2). Dette gjelder uavhengig av om det er nåværende eller tidligere beboer som først tok kjelleren i bruk til ordinært boareal. Andelseier må søke til sitt eget forsikringsselskap erstatning for reparasjon/utskifting av innbo og løsøre.

(3) Skader som skyldes forhold borettslaget har risikoen for, men hvor skadeomfanget er blitt større pga. forhold andelseier har ansvaret for, f.eks. fordi andelseier har brukt feil materialer på overflater i kjeller eller andelseier ikke tatt tak i skaden med en gang den oppstår slik at selve skaden har fått et større og mer alvorlig omfang: a. Borettslagets ansvar for reparasjon av skade på bygning som nevnt i punkt 5-4 (2) over kan da bli redusert, og andelseier kan bli holdt ansvarlig for hele eller deler av skaden.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre med særskilt valgt styreleder og inntil fire og minst to styremedlemmer. Det skal være minst én, og inntil tre varamedlemmer.

(2) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

(3) Termin er to år for styremedlemmene og ett år for varamedlemmer. Det velges inntil to styremedlemmer for normal termin ved hvert valg. Dersom det på samme generalforsamling skal velges flere enn to styremedlemmer, velges de øvrige til ett års termin. For styreleder er første termin to år, deretter ett og ett år ved eventuelle gjenvalg.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal til enhver tid bestå av flere kjønn.

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

0287 – Bjartkollen Borettslag
Vedtekter og husordensregler

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

0287 – Bjartkollen Borettslag
Vedtekter og husordensregler

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



REGLER OG RETNINGSLINJER FOR BEBOERE
I BJARTKOLLEN BORETTSLAG
Vedtatt av generalforsamlingen 23.mai 2016, 23.5.2017, 11.05.2023.

Velkommen til Bjartkollen Borettslag!
Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er dette dokumentet utarbeidet. Reglene og retningslinjene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

Alminnelig ro
Det skal være alminnelig ro i boenhetene fra kl. 22:00 til kl. 07:00 på hverdager, fra kl. 22:00 til kl. 10:00 på lørdager/søndager, og det oppfordres til ro på helligdager. Det anmodes generelt om å vise hensyn ved støyende aktiviteter.

Dyrehold
Dyrehold tillates iht. borettslagsloven. På generelt grunnlag er det viktig at kjæledyret ikke er til sjenanse for øvrige beboere og at reglene for dyrehold listet under følges.

Følgende regler gjelder for dyrehold i borettslaget:

- Hund skal alltid holdes i bånd og borettslagets område skal ikke benyttes som lufteområde.
- Eier er ansvarlig til å fjerne ekskrementer fra veier, plener o.l.
- Dersom det innkommer berettigede klager fra andelseiere over lukt, bråk utover hva man kan forvente, eller at dyreholdet på annen måte sjenerer naboer utover hva som er rimelig, skal eier iverksette tiltak for å imøtekomme klager.
- I en situasjon der øvrige beboere opplever dyret som truende eller at regelverket ikke overholdes, vil styret etter skriftlig advarsel kunne kreve at dyret fjernes fra borettslaget.

Avfallshåndtering
Borettslaget oppfordrer til kildesortering. Søppelcontainerne er kun beregnet for husholdningsavfall, og søppelposene skal knytes igjen før de kastes. For å redusere antall skadedyr er det viktig at søppelcontainerne ikke fylles mer enn at lokket kan lukkes skikkelig. Containere for papir og papp skal kun benyttes til dette formålet, og alle oppfordres til å flatklemme papp før den kastes.

0287 – Bjartkollen Borettslag
Vedtekter og husordensregler

Annet avfall må beboerne selv sørge for å bli kvitt på annen måte.

Den enkeltes plikt til alminnelig vedlikehold
Den enkelte beboer er selv ansvarlig for alminnelig vedlikehold av sin boenhet. Eksempler på slike oppgaver er:

- Snø på balkonger skal fjernes ved store snømengder som kan skade bygningsmassen.
- Takrenner skal, der hvor arbeidet kan utføres iht. regler for HMS, jevnlig renskes for løv og annet for å sikre funksjonalitet.
- Innvendig vedlikehold av vinduer (glass og ramme/karm) for å forlenge levetid og hindre vannskader.

Parkering og lading av el-bil
Biloppstillingsplassene tildeles etter følgende regelverk:

a) Hver husstand kan kun disponere én biloppstillingsplass. Biloppstillingsplassen følger ikke andelen ved eierskifte eller arv. Unntak gis for gjenboende i husstanden.
b) Biloppstillingsplassen skal brukes jevnlig til parkering av egen registrert bil og ikke tilhenger, campingvogn og lignende.
c) Plass på ventelisten gjelder fra den dato man melder sin interesse for biloppstillingsplass til garasjekomiteen.
    - Alle andelseiere, også de med garasje, kan søke om biloppstillingsplass, men andelseiere uten garasje vil bli prioritert fremfor andelseiere som har garasje.
    - Beboere som ønsker å bytte biloppstillingsplass blir prioritert fremfor nye søkere.
d) Dersom det finnes ledig(e) biloppstillingsplass(er) og det kun er interesse blant beboere som allerede har en biloppstillingsplass, vil de kunne få disponere en ekstra plass for en midlertidig periode. Så snart det kommer ny(e) person(er) på ventelisten som ikke allerede har en biloppstillingsplass, må de(n) som disponerer ekstra parkeringsplass(er) gi fra seg den ene med en mnd oppsigelse.
e) All tildeling skal gjøres av garasjekomiteen. Dette gjelder også evt. internt bytte av biloppstillingsplasser.
f) Fremleie er ikke tillatt.
g) g) Borettslagets felles ladeplasser er utelukkende til bruk for de av beboerne som ikke disponerer en av lagets biloppstillingsplasser. Fellesladerne skal heller ikke lånes ut til gjester.
h) h) Bil skal kun stå på felles ladeplasser under lading og flyttes så snart som mulig når bilen er ferdig ladet.

Boenheter som disponerer garasje, kan leie ut denne til annen boenhet i borettslaget. Avtale om fremleie avtales direkte mellom partene uten involvering av borettslaget/styret. Garasjene på tomta til Bjartkollen borettslag kan bare videreselges eller leies ut til andelseiere i borettslaget. En andelseier kan kun eie én garasje.

Endring av bygningsmassen (utvendig/innvendig)
Utvendige forandringsarbeider i boenheten kan ikke foretas uten styrets godkjennelse. Tilbygg/påbygg eller bruksendring må godkjennes av generalforsamlingen som beskrevet i borettslagets vedtekter. Der innvendige arbeider kan få konsekvenser for boenhetens bærende konstruksjon (inkludert kjellergulv), må dette forhåndsgodkjennes av styret.

Skadedyr
Leieboerne må straks melde fra til styret hvis det er mistanke om skadedyr i eller rundt boenheten. Hvis det blir påvist skadedyr i en boenhet, plikter beboer å samarbeide med styret for så raskt som mulig å bekjempe skadedyrene.

Dugnadsarbeid
Borettslaget arrangerer dugnad på fellesområdene hver vår og høst. Alle boenheter oppfordres til å stille med minst 1 voksen da dugnadene er viktige for nødvendig vedlikehold av borettslagets fellesarealer, og bidrar til å redusere fellesutgiftene.

Fremleie
All fremleie må godkjennes av styret. Beboerne er ansvarlig overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller øvrige beboerne påføres av fremleiere. Fremleieren må ikke flytte inn før skriftlig godkjenning foreligger.

Annet

- Vær oppmerksom på at mating av dyr/fugler, samt etterlatelse av matrester utendørs lett kan tiltrekke rotter og mus.
- Selv om borettslaget sørger for klipping av gress på fellesområdene, er det den enkeltes ansvar å klippe rundt egen beplantning eller konstruksjon (gjerder, skillevegger osv.) og langs egen grunnmur.
- Retningslinjer gjeldende særskilt for firemannsboligene:
  - Beboerne skal vaske trappene etter tur.
  - Det må være god fremkommelighet i trapperommene da dette er rømningsvei ved en eventuell brann.
  - Dørene inn til fellesarealer i kjeller skal alltid være låst.
  - Vaske- og tørkerom skal forlates ryddige.

Utemiljø

1. <u>Generelt:</u>

   a) Så fremt det er hensiktsmessig, praktisk gjennomførbart og ikke i strid med felles interesser i borettslaget, disponerer den enkelte andelseier et område i rekkehusets bredde og inntil 6 meter foran og bak huset. Andelseier disponerer dette område til ordinær hage/platting. Det understrekes at beplantingens ytterpunkt ikke skal gå utover de 6 meterne andelseier disponerer. Utebod eller andre konstruksjoner er søknadspliktig til styret. I henhold til HMS-regler utarbeidet av OBOS, skal det også søkes styret før man setter opp trampoline.

   b) Det er ikke lov å etablere trampoline på fellesskapets arealer. De beboere som ønsker det kan sette opp en trampoline på boligens disponible område slik det er definert under utemiljø del 1, avsnitt A. Beboer vil bære alt ansvar knyttet til montering, sikkerhetsløsninger, vedlikehold og bruk – også når den brukes av personer uten tillatelse.

   c) Det skal ikke bygges terrasse eller etableres gjerde/hekk/beplantning utover rekkehusets endevegg, med mindre det foreligger særskilte grunner i relasjon til utearealets størrelse eller beskaffenhet. I så tilfelle skal det søkes styret før man tar området i bruk. Gjerde/hekk/beplantning utover rekkehusets endevegg skal ikke hindre fri ferdsel til og på fellesområde.

   d) Den enkelte andelseier bekoster og er ansvarlig for vedlikehold av terrasser, skillevegger og beplantning på disponibelt område. Styret kan pålegge andelshaver å forestå nødvendig vedlikehold på området andelseier disponerer, hvis de mener det er behov for det.

0287 – Bjartkollen Borettslag
Vedtekter og husordensregler

   e) Borettslaget er ansvarlig for vedlikehold og pleie av hekker og gjerder på fellesområdet, men den enkelte andelshavere oppfordres til å bistå med det løpende vedlikeholdet.

   f) Beplantning som kan skade trekverket skal ikke settes inntil fasadene, og vegetasjon rundt grunnmuren skal ikke være så høy/tett at det kan forårsake problemer med skadedyr.

   g) Borettslaget kan omdisponere den enkelte andels «private» areal dersom det blir behov for det. Det understrekes i denne anledning at hverken styret eller generalforsamling kan gi evigvarende disposisjonsrett til fellesareal, og at det alltid vil være anledning til å omdisponere dette til beste for fellesskapet.

   h) Alle konstruksjoner skal være i tråd med plan- og bygningsloven, og det skal søkes om tillatelse fra Plan- og bygningsetaten der dette er påkrevet.

   i) Det skal søkes styret om alle endringer som faller utenfor dette regelverket. Ved endringer som er innenfor regelverket skal styret informeres. Som eksempel på sistnevnte nevnes utvidelse av platting, nyetablering/endring av skillevegg, beplanting av hekk der det ikke har vært etablert tidligere. Søknad/informasjon skal sendes styret før endringene iverksettes. I motsatt fall kan styret kreve tilbakestilling.

   j) Andelseiere som før 1. mai 2016 i god tro har anlagt hekk, platting eller andre installasjoner som går utover regler for utemiljø vedtatt på Generalforsamling 26. mai 2016, kan la disse stå uforandret med mindre borettslaget har behov for å disponere arealene til felles formål eller det er fare for skade på bygningsmassen.

2. <u>Henvendelser vedrørende utemiljø vil bli behandlet iht. følgende regelverk:</u>

   a) Terrasser og verandaer/balkonger
   Ytterpunktet på terrasser/verandaer tilknyttet rekkehus kan maksimalt være 6 meter ut fra husveggen og ikke være bredere enn husets bredde, med mindre det er gitt særskilt godkjennelse fra styret om dette (ref. punkt 1b). Ved utvidelse av balkongene i firemannsboligene skal dette gjøres iht. standard skisser som er utarbeidet for borettslaget.

   b) Gjerder og hekker
   Hekker, busker og gjerder skal etableres innenfor området som den enkelte andelseier disponerer. Dvs. at beplantningen/gjerdets ytterpunkt ikke skal gå utover husets endevegg eller overstige 6 meter fra husveggen. Beplantningen skal heller ikke være til hinder for fri ferdsel på fortau eller god sikt på vei.
   Det er tillatt å sette opp gjerder ut mot vei eller fellesområder, med høyde opp til 1 meter målt fra terreng.

   c) Skillevegg/levegg
   Det kan settes opp skillevegg/levegg 6 meter ut fra husveggen. Disse kan ikke være høyere enn 1,8 meter målt fra terreng og skal males i husets farge.

   d) Markiser
   Andelseierne kan sette opp markiser som er ensfarget grå eller har samme farge som huset, på hvit bunn, uten å søke styret.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TØYENGATEN 5 * OSLO 1
TE/SS

KOPI

Oslo, den ~~1/10-69~~ 19/1-69

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr.145, bnr.~~44~~, hus 64, Eftaåsen nr.69,71,73,75. ~~Gnr.~~ 61/3995

Arbeidets art: Nybygg.

Avsluttende synsforretning: 2/2-65

Bygningens art: Rekkehus.

Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.

Konstruktør: Arkitekt Helge Thams, Drammensveien 6.

Ansvarshavende: Tømmermester Einar Syversen, Rådhusgt. 21, Oslo 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

T. Hussb

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skjema C 18. 2000. R. A. 7745/67. —

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

OBOS PROSJEKT AS
Postboks 6666 St Olavs Plass
0129 OSLO

Dato: 14.09.2017

Deres ref.: Vår ref.: 201610656-4 Saksbeh.: Birgitte Storheim Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	TYRISTUBBVEIEN, EFTASÅSEN	Eiendom:	145/44/0/0
Tiltakshaver:	BJARTKOLLEN BORETTSLAG	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	OBOS PROSJEKT AS	Adresse:	Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Tyristubbveien, Eftasåsen

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskiftning av stikkledninger, mottatt 11.09.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

VAV

Plan- og bygningsetaten har mottatt bekreftelse på at sluttdokumentasjon, inklusiv attestert vannledningskart, er sendt til Vann- og avløpsetaten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

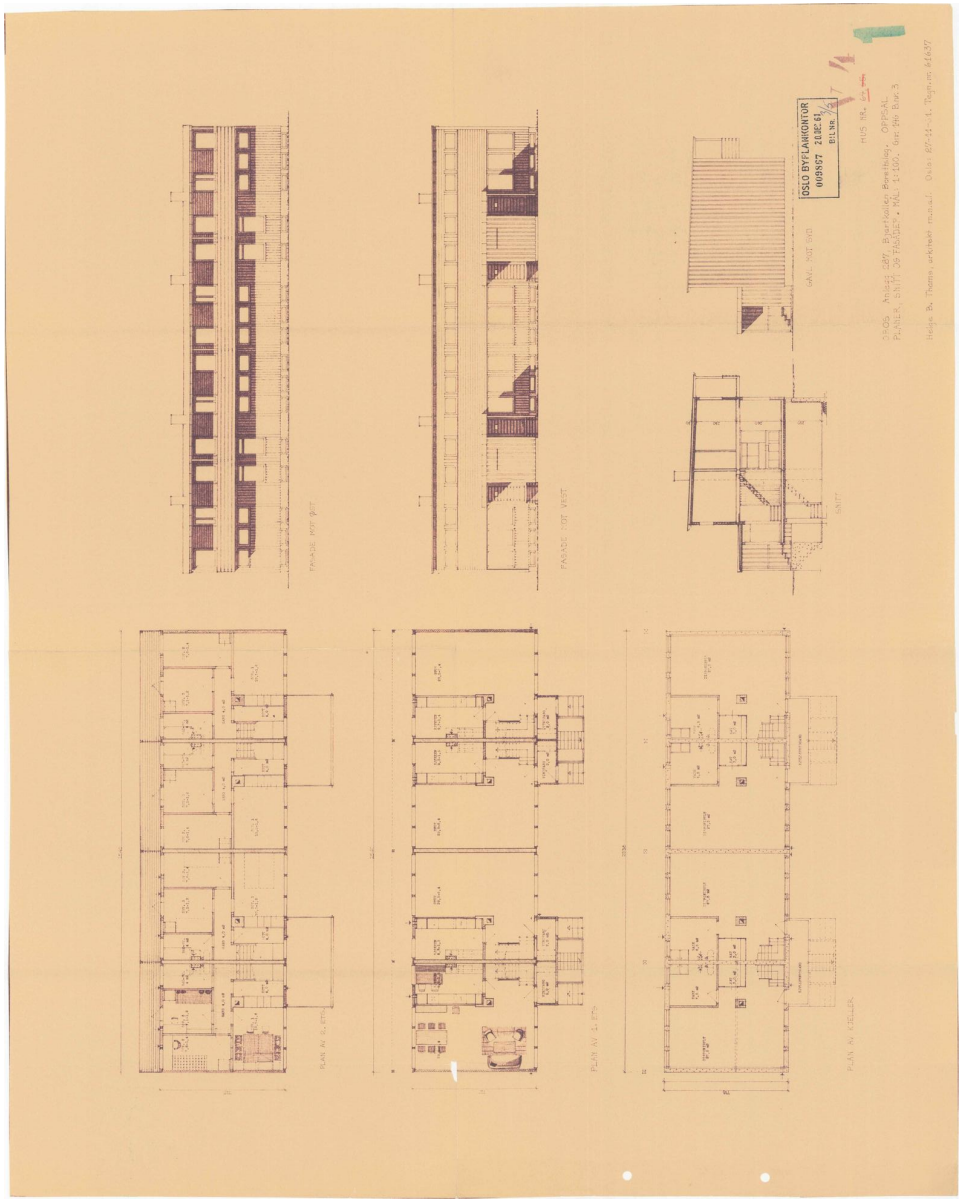
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

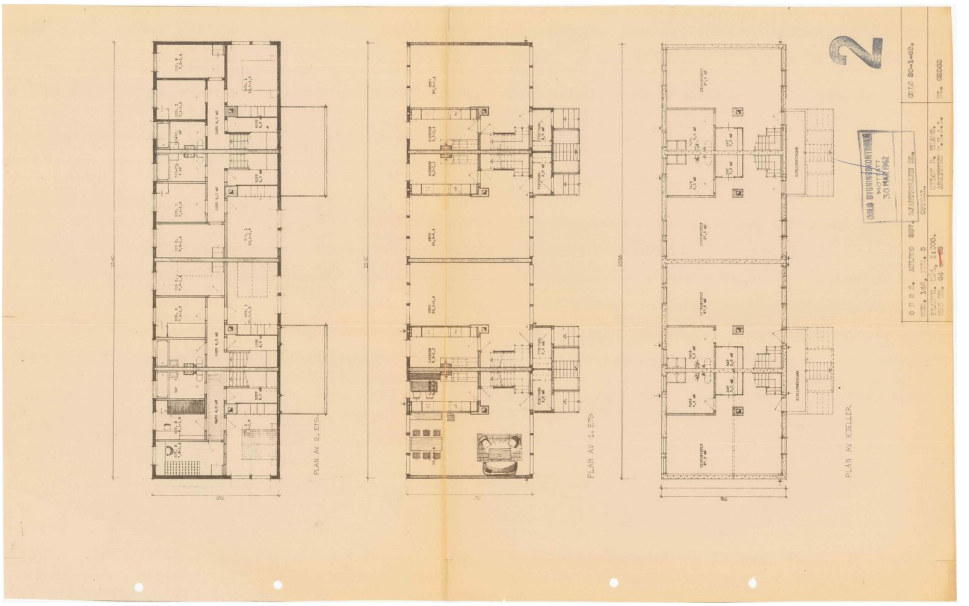
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.09.2017 av:

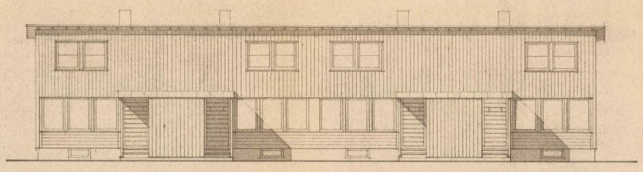
Birgitte Storheim - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

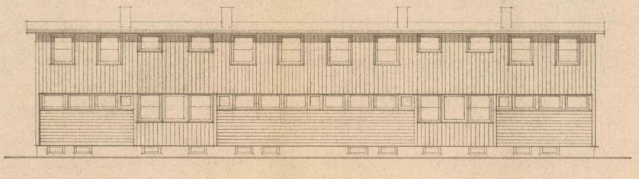
Kopi til:

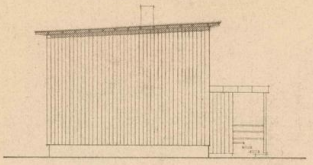
BJARTKOLLEN BORETTSLAG, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO,
kjetil.haugland@telenor.com

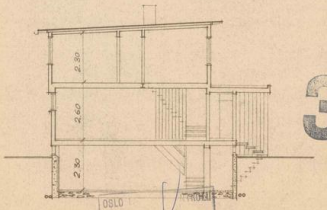

FASADE MOT ØST
FASADE MOT VEST
SNITT
PLAN AV 1. ETG.
PLAN AV 2. ETG.
PLAN AV KJELLER
OSLO BYFØLANKONTOR
009857 20.DEC.61
BYGNR.


PLAN AV 2. ETG.
PLAN AV 1. ETG.
PLAN AV KJELLER
2





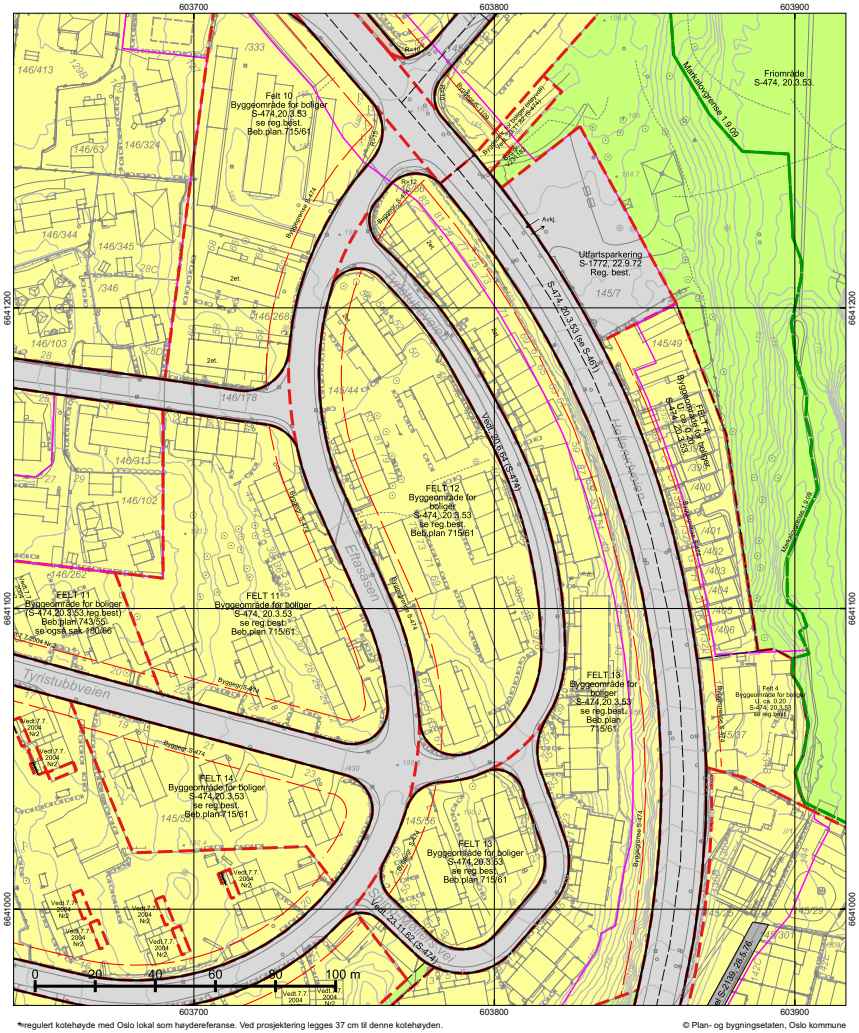




3

OSLO
-9 MAR 1962

O.B.O. ANLNR 287. KJÆRTKOLLEN SL. GNR.146,BNR. 3		14-3-62 OSLO 20-1-62
PASANDR OG SITTT. MÅL 1:100.	HILLT E. EVANS ARKITEKT	TEL. 62302



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 70 - Felles avkjørsel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Markagrense

↑ Inn-/utkjøring

Oslo

Dato: 22.04.2025
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).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141469/ 86510159
Deres ref.: 45269/ KRWO@MSNOP
Adresse: EFTASÅSEN 71
Kommentar:
Gnr/Bnr: 145/44

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

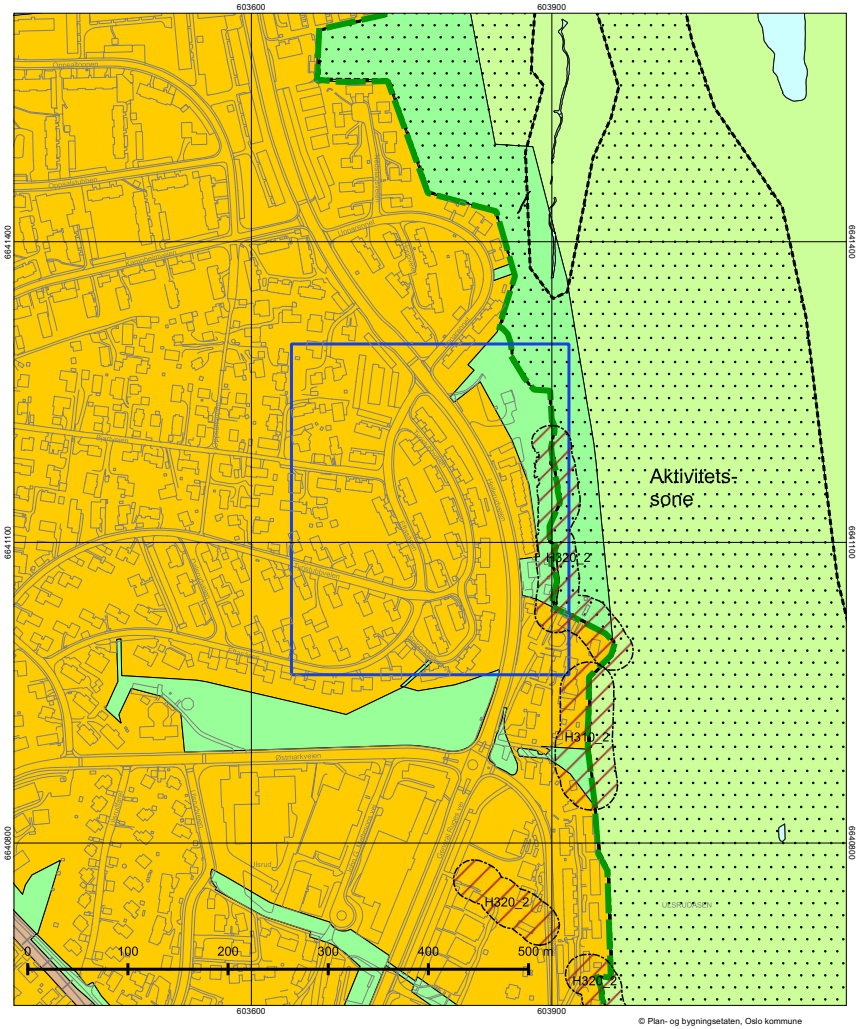
Dato: 22.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141469/ 86510159
Deres ref.: 45269/ KRWO@MSNOP
Adresse: EFTASÅSEN 71
Kommentar:
Gnr/Bnr: 145/44

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141469/86510159
Deres ref.: 45269/ KRWO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo

V200664

Endret regulering av Tyristubben (vei 3290, 3290B)Oppsal.

V200664 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 20.06.1964
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 196402702
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-474

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

71561

bebyggelsesplan for Eftaåsen 2,gnr.145, bnr.7, feltene 10 del av 11, 12, 13, og del av 14.

71561 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 196102840

Vedtaksdato: 03.10.1961
Vedtatt av: Byplanrådet
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-474

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Olaf Helsets vei 2, 0694 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 Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita godt, 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 boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/ostensjo

993 81 521

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med 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: 18-0069/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Eftasåsen 71 0687 OSLO

Betegnelse: Gnr 145, bnr 44 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