

Kongsberggata 20



Velkommen til

Kongsberggata 20



Salgsoppgaven produsert 30. mars 2025

BJØLSEN/SAGENE

Innbydende og lys 3-roms med sydvendt markterrasse på 22 kvm - Vender mot miljøgate - Varmtvann ink. - Garasjeleie*

Prisantydning	5 500 000,-
Fellesgjeld	209 644,-
Omkostninger	9 288,-
Totalpris	5 718 932,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 803,-
BRA-i	63 kvm
Totalt BRA	68 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1982

Megler	Helene Almli
Telefon	971 99 566
E-post	h.almli@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til en innbydende og lys 3-roms med sentral og attraktiv beliggenhet på populære Bjølsen/Sagene. Leiligheten har en effektiv planløsning og består av innbydende entré, stue med åpen kjøkkenløsning, to gode soverom og flislagt baderom. Her bor du med kort vei til "alt" Oslo har å by på!

- Høydepunkter:
- Sydvendt markterrasse på ca. 22 kvm med gode solforhold
- Leiligheten vender mot rolig miljøgate
- Varmtvann og internett er inkludert i felleskostnadene
- Store vindusflater som gir rikelig med naturlig luft og lys
- Leiligheten er malt i delikate og tidsriktige farger
- Godt med lagringsplass i innvendig bod og kjellerbod
- Mulighet for leie av garasjeplass ved ledighet*
- Umiddelbar nærhet til kollektivtransport, dagligvarehandel, servicetilbud og parker

Arealer og innhold

BRA-i:	63 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	68 kvm
TBA:	22 kvm

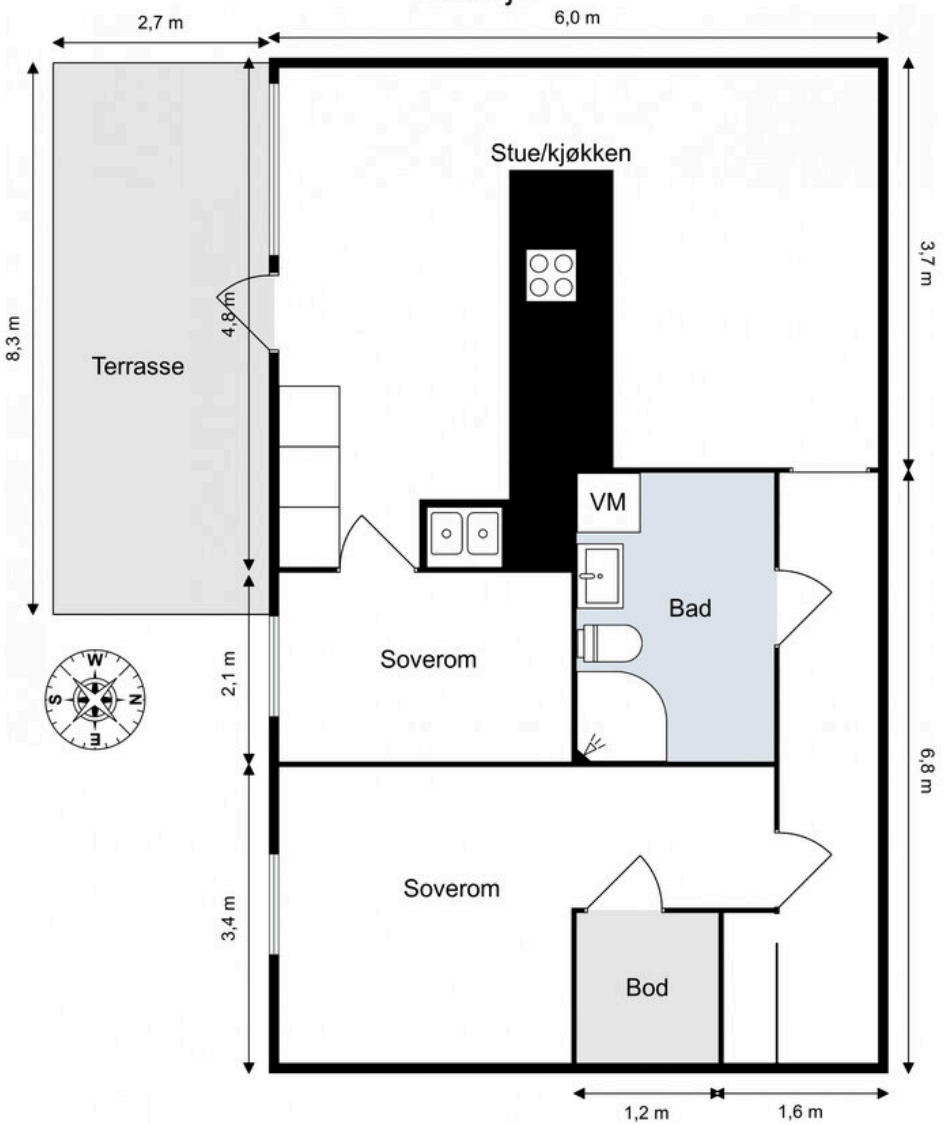
Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 63 kvm.
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 22 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Kongsberggata 20, 0468 OSLO

1. etasje



Forklaring av bilde/rommet














SAND















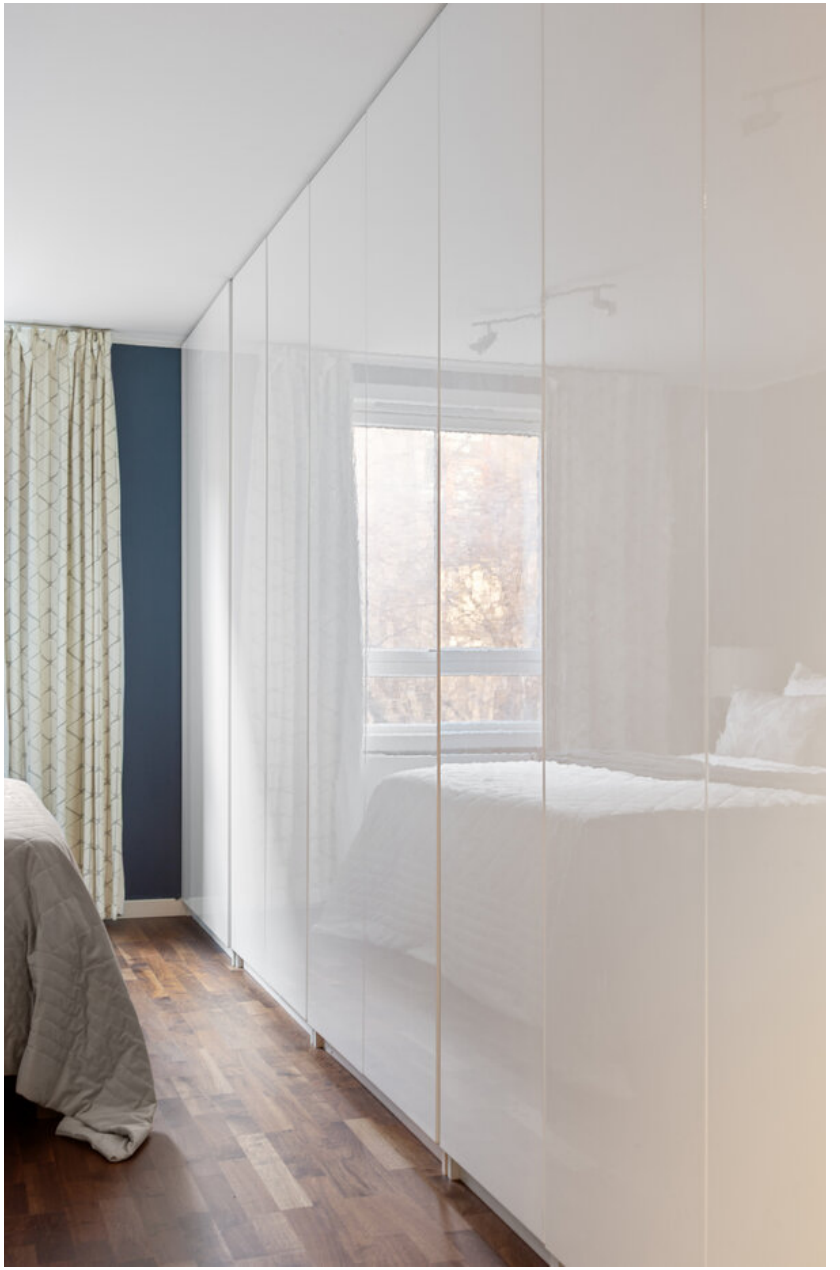



































SOFIE
HAGE


Tiffany's
PIZZA PANCETTA

Informasjon

Kongsberggata 20

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0095/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Kongsberggata 20, 0468 OSLO
Gnr 222, bnr 119 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 17 i Japan Borettslag, org.nr. 954890015

Selger
Yi Chou Sheng

Kjøpesum og omkostninger
5 500 000,- (Prisantydning)
209 644,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 709 644,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 938,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 288,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 588,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 718 932,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 728 232,- (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
1982

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 63 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 68 kvm
TBA: 22 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 63 kvm.
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 22 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Fellesareal:
- En bod i 1. etasje på ca. 4,7 m^2.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue/kjøkken, to soverom og baderom.

Takhøyden i stuen ble målt til: 2,36 meter.

En bod i 1. etasje på ca. 4,7 kvm og en innvendig bod på ca. 2 kvm.

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

Entré:
Velkommen inn! En lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. God plass til sko og yttertøy i skyvedørsgarderobe med speildører.

Stue/kjøkken:
Lys og hyggelig stue med plass til sofaseksjon med tilhørende møblement og spisebord. Store vindusflater som gir rikelig med luft og lys i tillegg til utgang til sydvendt markterrasse på ca. 22 kvm med god plass til utemøblement og grill, samt gode solforhold.

Kjøkken fra 2008 med åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask. Av hvitevarer er det integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass. Oppvaskmaskin fra 2024.

Soverom:
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og masse oppbevaringsplass i garderobeløsning. Soverom to er også av god størrelse. Det er en plassbygd køyeseng på soverommet.

Baderom:
Flislagt baderom med varme i gulvet og downlights i himling. Badet ble pusset opp i 2013 i følge tidligere eier. Baderommet er innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Standard

TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- Innvendig > Overflater

- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk

TG2 - AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Innvendige dører
- Våtrom > 1. etasje > bad > Ventilasjon

TGIU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
- Innvendig > Radon
- Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Parkering

Borettslaget er deleier i Bjølsen Garsjesameie hvor garasje-plass kan leies.
For leie av p-plass må styret i Bjølsen Garasjesameie kontaktes;
bjolsengarasje@gmail.com
Plassene følger ikke boligen ved salg og leietaker står selv ansvarlig for oppsigelse av leieforholdet.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Se vedlagt egenerklæringsskjema i salgsoppgaven.

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. mars 2016

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: teared down the whole terrace and built the new one. 2016 july

Bygningssakkyndig

Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte

Sydvendt markterrasse av trekonstruksjoner på ca. 22 m². Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 91 m.
Boligblokk bygget i 1982. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

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

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

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

Oppvarming

Boligen varmes opp av elektrisk varme.
Elektrisk gulvvarme på baderom.

Informasjon om strømforbruk

Eier opplyser om et gjennomsnittlig forbruk på ca. 500 kroner sommerstid og ca. 1500 kroner vinterstid. Dette varierer med antall personer i husstanden, forbruk og priser.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 803,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, internett kommunale avgifter, felles forsikring, betjening andel fellesgjeld, drift og vedlikehold etc.

Herav:
Felleskostnader drift: 3 293,-
Avdrag felleslån: 524,-
Renter felleslån: 986,-

Formuesverdi

På tidspunkt for innhenting av dokumentasjon i forbindelse med salget var det ikke mulig å oppdrive formuesverdi for leiligheten.

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Japan Borettslag består av 53 andelsleiligheter.

Japan borettslag er deleier i Bjølsen Garasjesameie sammen med Olsengården borettslag, Turtergården, Grønnegården og Oppsahlgården.

Felleshuset stallen kan benyttes av andelshavere i borettslaget til barnedåp, konfirmasjon, generalforsamlinger og andre større fester/arrangementer. Japan borettslag har ingen rettslig eierskap til Stallen, da den juridisk eies av Sarpsborggata 7.
Borettslaget har fellesvaskeri i Kongsberggata 16. Alle i borettslaget kan benytte vaskeriet mot å betale et nøkkeldepositum på kr. 100,-

Fremtidige påkostninger:

Utskiftning av varmtvannsberedere: Når kartleggingen over energikartlegging av borettslaget er på plass vil borettslaget gjennomføre en vurdering av utskiftning av varmtvannsberedere, slik at de kan få økonomisk støtte for utskiftning av varmtvannsberedere.
Rehabilitering av garasje/tak tilknyttet borettslaget: Garasjeanlegget (KG18) har over lengre tid hatt en lekkasje som har medført vesentlige skader på bæreevne på søylene i garasjen. Da årsmøte for 2024 ble gjennomført var ansvarsforholdet uavklart mellom borettslaget og garasjesameiet. Borettslaget har vært i dialog med sine advokater for å kartlegge dette, hvor siste nytt var at det trolig ligger et delt ansvar. Det jobbes med å få på plass en god løsning som innebærer lavest mulig belastning på andelseierne.

Foretatte oppgraderinger de senere år:

Total rehabilitering av taket med nye takstein og takrenner (2024)

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett.
Kontakt megler for mer 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 209 644,- pr. 18.03.2025

Lånenummer: 16368076590, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18.03.2025: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 76
Saldo per 18.03.2025: 14 161 378
Andel av saldo: 209 645
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.12.2043)

Fellesformue
Kr 20 134,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2023 viste er overskudd på kroner 167 490. I 2024 var det budsjettert med et underskudd på kroner 8 030 717.
Underskudd kom som følge av økte kostnader knyttet til reparasjon og vedlikehold, herunder rehabilitering av tak.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Husdyr kan først anskaffes eller medtas etter at søknad om dette er innvilget fra styret. Dette gjelder også ved eventuell gjenanskaffelse.

Borettslagets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 90774829

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 008 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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger attraktivt til på Bjølsen, et ettertraktet og veletablert

boligområde. Bjølsen er et strøk i bydel Sagene. Området har et rikt og variert butikk-, service- og kulturtilbud, for både store og små. Her er bl.a. Bjølsen bakeri, Sagene Lunsjbar, Kaffebrenneriet, Mat & Mer, gallerier, bank, apotek, yoga- og treningssentre, skoler, barnehager og flere matvareforretninger i umiddelbar nærhet. Kort vei til Storo Storsenter med et rikt utvalg av forretninger og servicetilbud. God offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet med buss nr. 37 til Nydalen og Helsfyr, buss nr. 54 til Akerbrygge og Kjelsås, buss nr. 20 til Galgeberg og Skøyen. Gangavstand til Sats på Storo, Sats på Sagene, Evo i Nydalen, CrossFit Oslo i Nydalen og Myrens Verksted på Torshov med aktivitetstilbud som trening, klatring, squash og golf.

Bjølsenparken med sine sydvendte skråninger, utendørsscene og den flotte lindealléen ligger en kort spasertur fra leiligheten. Voldsløkka idrettsplass med store grøntarealer ligger i nærområdet, og består avbl.a. tennisbaner, sandvolleyballbaner, skatepark, fotball-/skøytebaner, joggeløyper, stadion, m.m. Akerselva ligger like ved, her går det en hyggelig tursti langs elvebredden, ned til sentrum i sør og til Maridalsvannet i nord. Akerselven byr på industrihistorie, flotte broer og fossefall. Det er også grønn turløype til Sognsvann, samt flere gode sykkelmuligheter til Maridalen og Ullevålseter. Nordover langs elven finner du badeplasser ved Nydalen, Stilla og Brekkedammen. Gode trenings-, tur- og sykkelmuligheter videre innover i Maridalen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 12.10.1983.

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.

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. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

- Plansaker -

Stavangergata og Lisa Kristoffersens plass - Endring av trafikkmønster - Detaljregulering
Saksnummer 201719253 - Reguleringssak
Mottatt sak 27.12.2017
Hovedgrep: Det etableres sykkelfelt på vestsiden av Stavangergata, på østsiden utvides gangfelt med sykkelfet. For å få tilstrekkelig med gateareal må gateparkering delvis fjernes. Dagens midtrabatt inkl bjørketrær erstattes av flyttet midtrabatt og nye trær. Sidegrep: I dag mangler det ca 60 meter fortau på nordsiden av Sarpsborggata. Prosjektet har intensjon å etablere dette fortau, sammen med motstrøms sykkelfelt i Sarpsborggata. Sykkelfelt er videreføring av eksisterende sykkelfelt lenger øst i sarpsborggata.
For mer informasjon, se

https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201719253

- Byggesaker -

Sarpsborggata 9 A - E - Oppføring av balkonger
Saksnummer 202311897 - Byggesak
Mottatt sak 07.08.2023
Status Søknad avslått
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202311897

Bergensgata 7 - Etablering av parkeringsplasser
Saksnummer 201604951 - Byggesak
Mottatt sak 06.05.2016
Status Søknad om ferdigattest avslått
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201604951

Sarpsborggata 3 B-D - Riving av bakgårdsbygg og oppføring av rekkehus
Saksnummer 202101504 - Byggesak
Mottatt sak 22.01.2021
Status Igangsettingstillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202101504

Brochmanns gate 4 A - Oppføring av seks balkonger
Saksnummer 202552389 - Byggesak
Mottatt sak 17.03.2025
Status Mottatt søknad
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202552389

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:

301/222/119:
12.09.1984 - Dokumentnr: 545841 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:171 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:171 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:171 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:171 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:171 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:171 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:171 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:171 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:171 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:171 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:171 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:171 Snr:12
vedr. reneringsledn. m.v.

15.12.1986 - Dokumentnr: 82401 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser

22.04.1881 - Dokumentnr: 900024 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

12.12.1979 - Dokumentnr: 970234 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Maridalsvn.192, 190 og 194.
Kongsberggt.12, 14, 16 og 20.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet

tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 983,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

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 1. april 2025

Megler

Helene Almli, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97199566

Meglerforetaket

Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Vedlegg

Kongsberggata 20

Kongsberggata 20

Nabolaget Bjølsen - vurdert av 393 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.)	430 elever, 37 klasser	4 min 0.4 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	656 elever, 36 klasser	12 min 0.8 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	320 elever, 22 klasser	14 min 1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	472 elever, 30 klasser	14 min 1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	394 elever, 29 klasser	22 min 1.7 km
Nydalen videregående skole	960 elever	17 min 1.3 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	24 min 1.9 km

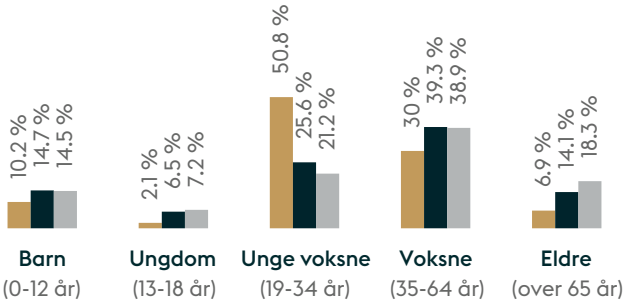
Offentlig transport

Bjølsen	Linje 37, 54	3 min 0.2 km
Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	9 min 0.7 km
Nydalen	Linje 4, 5	14 min 1.1 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	22 min 1.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 3.8 km

Barnehager

Kongsberggata barnehage (1-5 å...	49 barn	0 km
Bjølsenparken barnehage (1-5 å...	43 barn	4 min 0.3 km
Riflegata barnehage (1-5 år)	36 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjølsen	3 891	3 044
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Bra 67/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall	5 min
Bjølsenparken basketbane	6 min
Mudo Torshov	11 min
Sandaker Treningssenter	11 min

«37-bussen, rett ved BI og mange studenter :) Fine grøntområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Kongsberggata 20, 0468 OSLO
OSLO kommune
gnr. 222, bnr. 119
Andelsnummer 17

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 17.03.2025 **Rapportdato:** 31.03.2025 **Oppdragsnr.:** 22371-1168 **Referansenummer:** IO1060

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Kongsberggata 20, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 119
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Kongsberggata 20, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 119
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1982. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2016.

Boligen har en del slitasje på overflater. Enkelte overflater bør moderniseres.

Andelsleilighet - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Sydvendt markterrasse av trekonstruksjoner på ca. 22 m². Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 91 m.

Boligblokk bygget i 1982. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong og mdf plater e.l. Gulv med parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,36 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

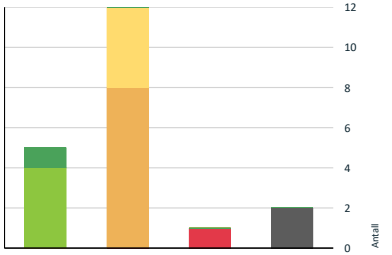
Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Kongsberggata 20, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 119
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

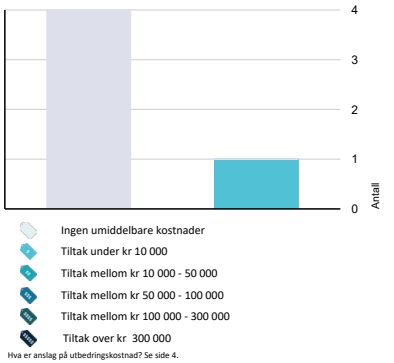
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk** — Gå til side

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

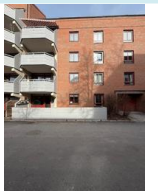
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Ventilasjon** — Gå til side

Kongsberggata 20, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 119
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1982

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 3-lags press glass, prod, 2018.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt markterrasse av trekonstruksjoner på ca. 22 m². Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 91 m.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1982. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong og mdf plater e.l. Gulv med parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,36 m.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er påregnelig med modernisering/oppussing.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

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

Dette ble målt i stuen.

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

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

Innvendige dører

Formpressede innerdører med speil.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Svelling i nedre kant av dør til bad. Dør terskel til soverom er løs.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må rengjøres.

Kongsberggata 20, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 119
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

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

Det er høydeforskjell på enkelte fliser. Varmekilder er begrenset kontrollert og baseres hovedsakelig på eiers opplysning.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

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



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal

Kongsberggata 20, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 119
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er irr på rør.

Det registreres renne merker på vannrør av kobber ved bad.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• Andre tiltak:



Renne merker



Irr

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

TG 3 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.

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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?

Tilstandsrapport

Ukjent

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

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. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

6. 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

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

Inntak og sikringsskap

8. 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?
Ukjent

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE).

Generell kommentar

Tilstandsgraden settes på bakgrunn av løse ledninger over speilskap på bad.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 **Brannteknisk forhold**

Kongsberggata 20, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 119
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Tilstandsrapport

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 branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

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

3. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Kongsberggata 20, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 119
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Arealer

Andelsleilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	63	5		68	22
SUM	**63**	**5**			**22**
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad, bod, 2 soverom, kjøkken, og stue	Bod	

Kommentar

Fellesareal:

- En bod i 1. etasje på ca. 4,7 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	61	2

Kongsberggata 20, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 119
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2025	Marcus Bratland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	222	119		0	4008.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kongsberggata 20, 0468 OSLO

Hjemmelshaver
Japan Borettslag. Org.nr. 954 890 015

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
/ JAPAN BORETTSLAG	954890015		BOLIGBYGGELAGET USBL

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
17

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Kongsberggata 20, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 119
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	31.03.2025	
2	31.03.2025	

Kongsberggata 20, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 119
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Kongsberggata 20, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 119
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/IO1060

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sheng, Yi Chou	9578-5998-4-3145883	2025-03-28 14:35:43

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
28. mar. 2025

Oppdragsnummer
36-0095/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kongsberggata 20, 0468 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Yi Chou Sheng

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. mars 2016

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 90774829
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: teared down the whole terrace and built the new one. 2016 july

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

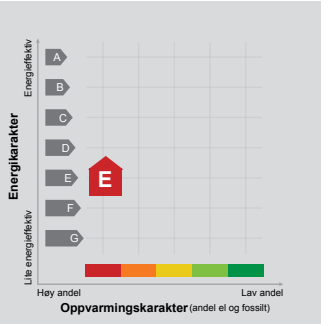
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 36-0095/25

ENERGIATTEST

Adresse	Kongsberggata 20
Postnummer	0468
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	222
Bruksnummer	119
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80883684
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-96522
Dato	24.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Bruk varmtvann fornuftig
- Spar strøm på kjøkkenet
- Montering tetningslister

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

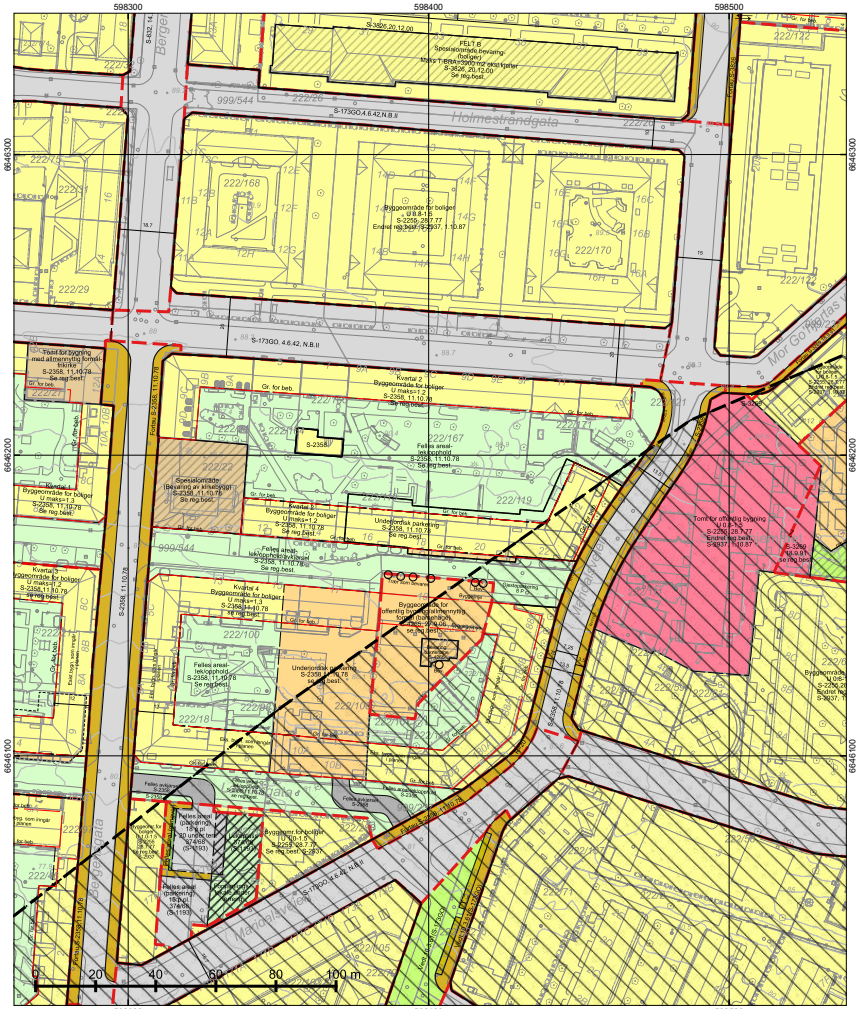
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139846/ 86507835
Deres ref.: 42404/ HEAL@MSNOP
Adresse: KONGSBERGGATA 20
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/119

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.03.2025
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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139846/ 86507835
Deres ref.: 42404/ HEAL@MSNOP
Adresse: KONGSBERGGATA 20
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/119

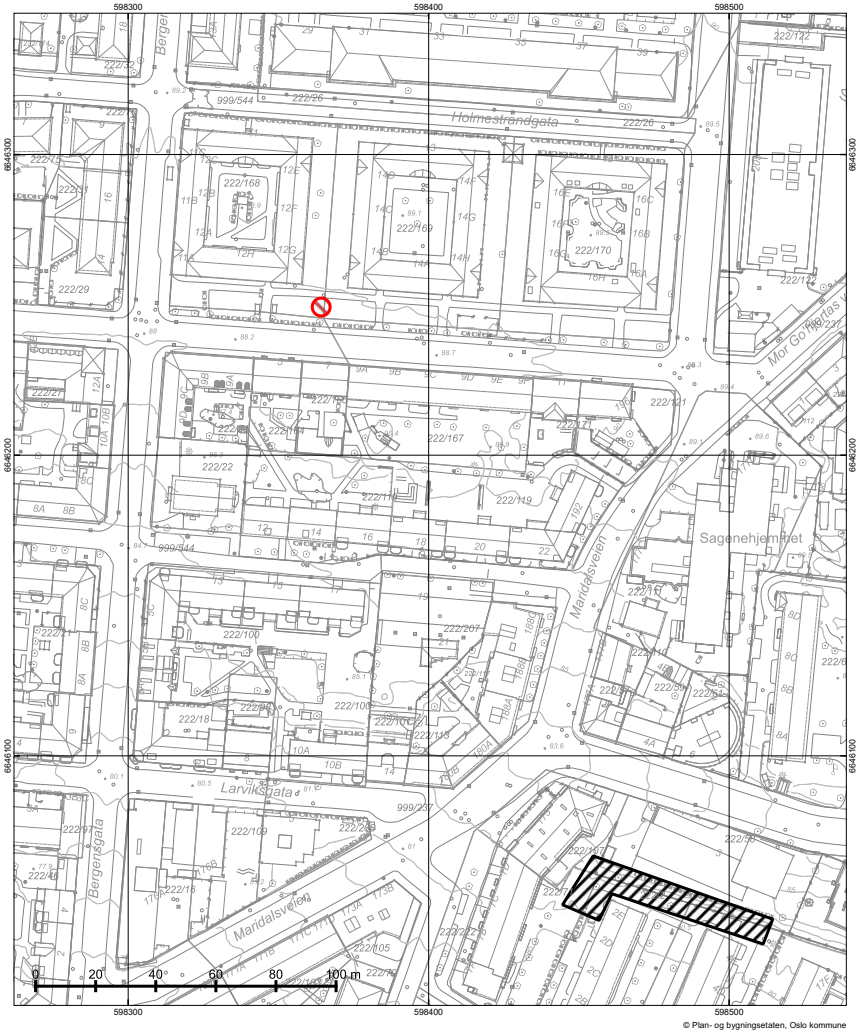
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 146 - Forr./offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 161 - Helse- og sosialinstitusjon
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 667 - Spesialområde bevaring friområde
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig
- RbBevaringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

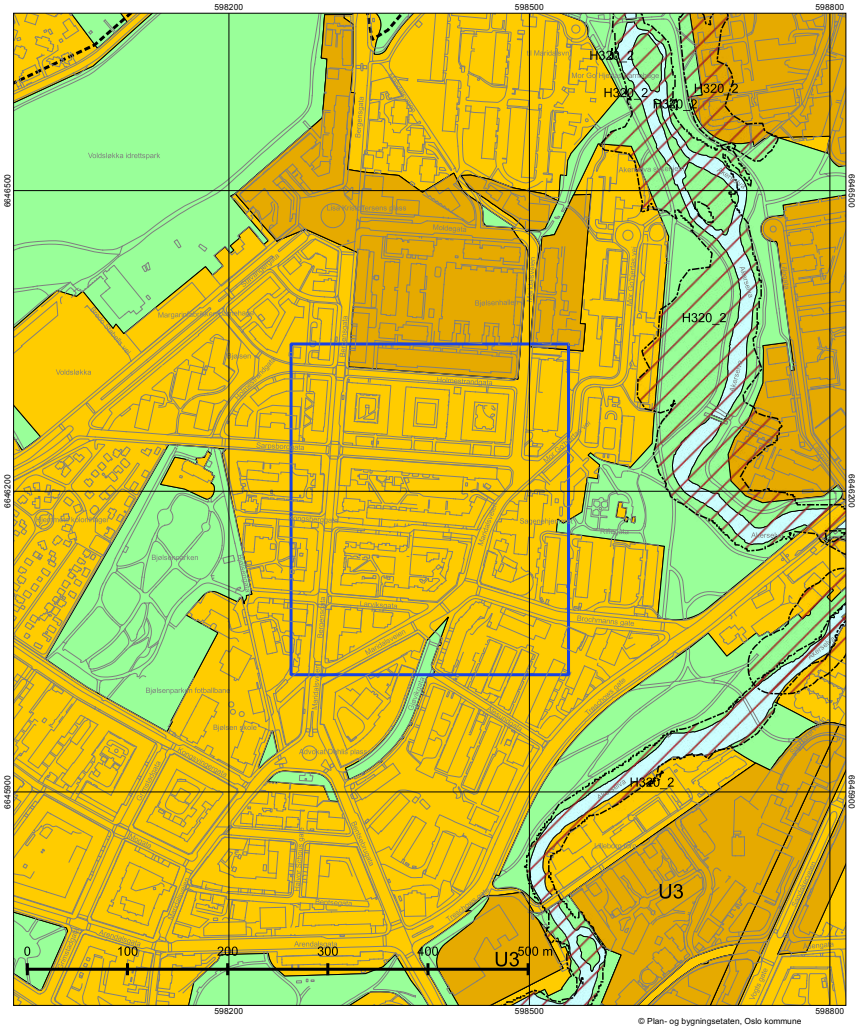
Dato: 18.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 139846/ 86507835
Deres ref.: 42404/ HEAL@MSNOP
Adresse: KONGSBERGGATA 20
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/119

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.



Oslo

Dato: 18.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139846/86507835
Deres ref.: 42404/ HEAL@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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 18.03.25 Side 1 av 3

Japan Borettslag
Kongsberggata 20
0468 OSLO

Vår ref.: 5/17
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Sheng Yi Chou

Fødselsdato eier: 09.06.1982

Organisasjonsnr: 954 890 015
Andelsnr: 17

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 803**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	3 293
	Avdrag felleslån	524
	Renter felleslån	986

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	209 644	Gjeld siste årsoppg.:	209 644
Klient ajourf. lån:	21 951 378	Klient gj. s. årsoppg.:	14 161 377

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368076590, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 18.03.2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 76

Saldo per 18.03.2025: 14 161 378

Andel av saldo: 209 645

Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.12.2043)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Amit Kumar Shrivastava
Adresse:	Kongsberggata 16
Postnr/-sted:	0468 OSLO
Telefon:	Mob.: 90662269
E-post:	japan.borettslag@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 18.03.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	209 644	Andre inntekter:	3 909
Annen formue:	20 134	Utgifter:	11 377		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	163 000
Andelsnr:	17	Partialobligasjonsnr:	17

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 18.03.25 Side 2 av 3

Japan Borettslag
Kongsberggata 20
0468 OSLO

Vår ref.: 5/17
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Sheng Yi Chou

Fødselsdato eier: 09.06.1982

Organisasjonsnr: 954 890 015

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1980		
Gårds/bruksnr:	222/119		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3628

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	90774829

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: U0101

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Leie garasje tilknyttet ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, ˜		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir normalt viderefakturert eier i mai og oktober.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

Oppvarming: Elektrisk
Varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Parkering:
Borettslaget er deleier i Bjølsen Garsjesameie hvor garasje-plass kan leies.
For leie av p-plass må styret i Bjølsen Garasjesameie kontaktes; bjolsengarasje@gmail.com
Plassene følger ikke boligen ved salg og leietaker står selv ansvarlig for oppsigelse av leieforholdet.

Borettslaget planlegger takrenovering som starter i mars 2024 og forventes å vare i 8 mnd.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Japan Borettslag	**Vår ref.:**	5/17	**Fødselsdato eier:**	09.06.1982
Kongsberggata 20	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
0468 OSLO	**Eiere:**	Sheng Yi Chou		

Organisasjonsnr: 954 890 015

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

JAPAN BORETTSLAG

H U S O R D E N S R E G L E R

Det er i hver enkelt borettshavers interesse at reglene blir fulgt. Vær oppmerksom på at husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten. Ved brudd på disse kan borettslaget si opp kontrakten.

Ro i leiligheten

Unødig bråk og støy fra leilighetene skal unngås hele døgnet. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 2200 til kl. 0600.

Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning fra styret, og med samtykke fra beboere under, over og ved siden av. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 2200 og på søn- og helligdager. Borettslagets fellesrom kan lånes ut til slike formål.

Husdyrhold

Husdyr kan først anskaffes eller medtas etter at søknad om dette er innvilget fra styret. Dette gjelder også ved eventuell gjenanskaffelse.

Husholdningsavfall

Husholdningsavfall pakkes forsvarlig inn, kastes i sjakt eller i anviste søppelkasser. Mandag, onsdag og fredag tømmes søppelet. Sjaktene må ikke benyttes mellom kl. 0730 og 1100 disse dager.

Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for blir fjernet. I forbindelse med dugnadene leier borettslaget som regel inn container.

Renhold

Trappevask skal foretas hver uke. Vi har også en årlig vask av tak og vegger i oppgangen. Alle beboere er pliktig til å delta, såvel fremleietakere som andelseiere.

Vaskeriet

Vaskeriet ligger i enden av garasjeanlegget ved Kongsberggt. 16. Alle i borettslaget kan benytte vaskeriet mot å betale et nøkkeldepositum på kr. 100,-.

Brukerne av vaskeriet må følge de ordensregler som er slått opp i vaskeriet. Ved brudd på vaskeriets ordensregler, kan nøkkelen inndras.

Barn har av sikkerhetsmessige årsaker kun adgang i vaskeriet i følge med voksne.

Tørke- og bankeplass

Tepperisting er av hensyn til naboer ikke tillatt fra terrasse/balkong. Vi henviser til stativer i bakgården.

Tørkestativene i bakgården er til felles avbenyttelse.

Markiser

Anskaffes markiser, blomsterkasser, o.l. er andelseier ansvarlig for at dette ikke sjenerer naboer eller medfører fare.

Motorkjøretøyer

Disse plasseres kun på de steder som er anvist av styret. All parkering i Kongsberggaten, utenom oppmalte felter, er forbudt. Feilparkering kan medføre borttauing.

Mindre kjøretøy (dvs. mopeder) kan man plassere utendørs ved siden av sykkelstativet såfremt man unngår søl/lekkasjer. Lagring og hensetting av motorkjøretøy i boder og oppganger er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å kjøre inn på, eller parkere på gårdsplassen da garasjetaket ikke er konstruert for vekt av kjøretøy.

Offentlige brannforskrifter

Alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler plassert slik at den høres tydelig på soverom når døren er lukket.

Alle boliger skal ha manuelt slukningsutstyr som kan benyttes i alle rom.

Japan Borettslaget har investert i et 6-kilos ABE-pulverapparat til hver leilighet. Røykvarsler må hver beboer selv anskaffe. Pulverapparatet tilhører borettslaget og skal ikke fjernes ved flytting. Montering og vedlikehold er beboers ansvar. Ved problemer, kontakt vaktmester.

Beboere i Kongsberrgt. 12 og 14 er selv ansvarlig for at leiligheten er utstyrt med branntau eller brannstige. De øvrige leilighetene har fluktmulighet via verandaen.

Vedlikehold

Beboere er ansvarlig for det indre vedlikehold. Ved mislighold kan borettslaget utføre vedlikehold på andelseiers bekostning. Mislighold kan være oppsigelsesgrunn, jfr. Husleiekontrakten.

Borettslaget er ansvarlig for det ytre vedlikeholdet.

Merk deg at andelseier er ansvarlig for skader forårsaket av vannlekkasjer som skyldes mangelfullt vedlikehold/-oppussingsarbeide.

Stoppekran

Finnes på badet. Pass på at du har nøkkel til kranen.

Terrasser/balkonger

Det er andelseiers ansvar å holde slukene i terrassene/-balkongene frie for rusk og løv. Dette for å hindre vannansamlinger og lekkasjer. Andelseier har også ansvar for å påse at terrasse/balkong er godt vedlikeholdt. Styret må kontaktes ved eventuelle skader eller mangel på vedlikehold.

Grilling

Grilling på balkong/terrasse er tillatt ved bruk av gass- eller elektrisk grill. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på balkong/terrasse, men bakgården kan gjerne brukes til dette. Det forutsettes at man tar allment hensyn til naboene når man griller.

Vedtekter

for

Japan Borettslag org nr 954 890 015

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 28. april 1978,
sist endret den 28. mai 2018

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

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

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.

(4) 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.

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

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) 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 i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. 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.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er tyve 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 skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer 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) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik 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 innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 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.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

(4) Bare en person per andel kan sitte i styret for en gitt periode.

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

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget 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, jfr borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
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 laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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, 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 8 og høyst 20 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 krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

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

9-5 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 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) Stemmelikhet avgjøres 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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg 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 laget 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 andre andelseiere eller laget.

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 boligbyggelaget, jfr borettslagslovens §7-12:

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Japan Borettslag

Tid og sted: Mandag 03.06.2024 kl. 18:00 - Felleshuset i bakgården

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Sak fra beboer Terje Husa, Maridalsveien 192

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

6.4 Valg av grøntkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 156 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Sak fra beboer Terje Husa, Maridalsveien 192

Ved gjennomgang av "Mitt medlemskap" i Bonabo på USBLs hjemmeside (https://usbl.bbl.no/portal/) ligger det kun følgende informasjon lett tilgjengelig for andelshavere i Japan Borettslag:

- Styrets sammensetning
- Frist for innsending av saker til generalforsamling 9.5.2024
- Valgkomite i borettslaget (informasjon er ikke oppdatert i forhold til generalforsamling i 2023)
- protokoll for generalforsamling i 2021
- Innkalling og protokoll for ekstraordinær generalforsamling 2023

Ved å trykke på Post-ikonet kan en finne innkallinger til tidligere generalforsamlinger, protokoller og husordensregler. Siden er derfor lite systematisk bygget opp og gjør informasjonen lite tilgjengelig.

For å styrke andelshavernes informasjonsbehov, god informasjon fra styret i Japan Borettslag til andelshavernes, sikre transparens rundt styrets disposisjoner og vedtak, foreslås det at styret sørger for at følgende forhold blir gjort lett og systematisk tilgjengelig på forsiden i «Mitt medlemskap» i Bonabo.

- Vedtekter for Japan Borettslag
- Husordensregler for Japan borettslag
- Parkeringsregler
- innkallinger og protokoller for generalforsamlinger
- oppdaterte navnelister for:

Styrerepresentanter, herunder styreformann og nestleder
Valgkomite
Representant for borettslaget til Kvartalstyret
Grøntkomite
Oppgangskontaker

- Årshjul for styremøter, dugnader, beboermøter og generalforsamlinger
- Innkalling, sakslister og protokoller for styremøter, beboermøter og generalforsamlinger

Det forutsettes at lov om offentlighet legges til grunn for informasjon som formidles.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen ber styret iverksette arbeidet med å oppdatere informasjonen på Bonabo, slik at den blir lett tilgjengelig for andelshaverne i Japan Borettslag.

Styrets innstilling: Styret ser mye forbedringspotensial i den problemstillingen som andelseier Terje Husa presenterer. Bruken av BONABO kan forbedres og styret skal jobbe med å holde informasjonen der oppdatert og relevant for beboerne. Slik vedtaksforslaget står, støtter styret dette.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Amit Kumar Shrivastava (2023-2025)
Styremedlem, Hanne Gro Nygaard (2023-2025)
Styremedlem, Annalena Baer (2022-2024)
Styremedlem, Ole Magnus Anthun Ørsnes (2023-2025)
Styremedlem, Tomas Blindheim Krøvel (2022-2024)
Varamedlem, Inger Lise Juul (2023-2024)
Varamedlem, Pille Urmsalu (2023-2024)

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges nye styremedlemmer i borettslaget for perioden 2024-2026.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges varamedlemmer i borettslaget for perioden 2024-2025.

6.3 Valg av valgkomite

6.4 Valg av grøntkomite

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**335 726**	**750 413**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	167 490	-172 924
Tilbakeføring av avskrivning	12 772	34 810
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-186 293	-232 315
Endringer i andre langsiktige poster	-13 900	-44 258
B. Årets endring disponible midler	**-19 930**	**-414 687**
C. Disponible midler	**315 796**	**335 726**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	624 044	483 743
Kortsiktig gjeld	-308 248	-148 017
C. Disponible midler	**315 796**	**335 726**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Japan Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 867 246	2 411 942	2 818 965	3 140 336
Sum leieinntekt		**2 867 246**	**2 411 942**	**2 818 965**	**3 140 336**
Annen inntekt					
Tilskudd	2	15 600	0	0	100 000
Andel av driftsinntekt i sameie	3	0	37 803	0	0
Diverse inntekt		0	0	520 000	0
Sum annen inntekt		**15 600**	**37 803**	**520 000**	**100 000**
Sum inntekt		**2 882 846**	**2 449 745**	**3 338 965**	**3 240 336**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	21 996	19 740	22 000	22 000
Styrehonorar	4	156 000	140 000	156 000	156 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	12 772	34 810	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		294 695	353 519	380 000	290 000
Kostnad eiendom/lokale	6	511 239	591 681	518 000	573 000
Kommunale avgifter/renovasjon		624 225	523 702	623 000	729 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7	13 875	5 625	14 125	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	19 057	3 697	15 000	13 000
Reparasjon og vedlikehold	9	122 874	286 530	657 500	8 322 000
Revisjonshonorar		6 385	5 974	6 000	6 500
Forretningsførerhonorar		137 580	133 703	138 000	145 000
Andre honorar		93 097	17 058	6 500	164 000
Kontorkostnad		1 861	5 380	5 000	5 000
TV/bredbånd		163 127	135 393	145 000	171 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 740	979	1 000	1 000
Kontingent og gaver		16 216	16 200	16 000	16 000
Forsikring		205 682	178 289	243 000	244 000
Andre kostnader		37 462	3 564	226 000	68 000
Andel av driftskostnad i sameie	3	2 901	0	0	0
Sum kostnad		**2 442 784**	**2 455 844**	**3 172 125**	**10 931 500**
Driftsresultat		**440 062**	**-6 099**	**166 840**	**-7 691 164**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		33 875	4 911	0	27 000
Andel av renteinntekt i sameie	3	16 801	6 455	0	0
Rentekostnad		323 248	178 191	246 844	366 553
Netto finansposter		**272 572**	**166 824**	**246 844**	**339 553**
Årsresultat		**167 490**	**-172 924**	**-80 004**	**-8 030 717**
Overført til/fra annen egenkapital		167 490	-172 924	0	0
SUM OVERFØRINGER		**167 490**	**-172 924**	**0**	**0**

Balanse 2023 Japan Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	337 771	337 771
Bygninger	5	22 327 921	22 327 921
Andre fellesanlegg	5	44 702	57 474
Andeler anleggsmiddel i sameie		2 911 047	2 897 147
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer	11	3 000	3 000
Sum anleggsmidler		**25 624 442**	**25 623 314**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		9 238	8 387
Kundefordringer		50 146	0
Fordringer skader	10	10 938	10 938
Andre kortsiktige fordringer		0	8 383
Forskuddsbetalte kostnader		117 907	63 123
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		435 815	392 912
Sum omløpsmidler		**624 044**	**483 743**
SUM EIENDELER		**26 248 485**	**26 107 056**

Balanse 2023 Japan Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		5 300	5 300
Sum innskutt egenkapital		**5 300**	**5 300**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 754 873	8 587 383
Sum opptjent egenkapital		**8 754 873**	**8 587 383**
Sum egenkapital	**12**	**8 760 173**	**8 592 683**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	6 868 764	7 055 057
Borettsinnskudd		10 311 300	10 311 300
Sum langsiktig gjeld		**17 180 064**	**17 366 357**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 879	5 979
Leverandørgjeld		245 895	140 573
Påløpne renter		3 043	1 465
Annen kortsiktig gjeld		54 431	0
Sum kortsiktig gjeld		**308 248**	**148 017**
Sum gjeld		**17 488 313**	**17 514 373**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**26 248 485**	**26 107 056**
Pantstillelser	14	17 180 064	17 366 357

Sted:_____ Dato:_____

Amit Kumar Shrivastava Styreleder	Tomas Blindheim Krøvel Styremedlem	Ole Magnus Anthun Ørsnes Styremedlem
Hanne Gro Nygaard Styremedlem	Annalena Baer Styremedlem	

Noter årsregnskap 2023 Japan Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 356 104	1 998 043
3650 Innkrevde felleskostn. renter	317 784	168 760
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	193 358	245 139
Sum	**2 867 246**	**2 411 942**

Note 2 - Tilskudd

Borettslaget har mottatt bomiljøtilskudd fra Usbl på kr 15 600.

Note 3 - Andeler i driftssameie

	2023	2022
3987 Netto overskudd driftssameie	0	37 803
6394 Netto underskudd driftssameie	2 901	0
8056 Andre finansinntekter i sameie	16 801	6 455
Sum	**13 900**	**44 258**

Borettslaget eier 22% i Bjølsen Garasjesameie. Balansepostene og resultatpostene knyttet til garasjesameie er fordelt mellom eierne iht. eierprosent. Fullstendig sameieregnskap ligger vedlagt.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	21 996	19 740
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	156 000	140 000
Sum	**177 996**	**159 740**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Noter årsregnskap 2023 Japan Borettslag

Note 5 - Varige driftsmidler

	Tomter/eiendom	Boligeiendommer	Brannsikringsanl	Lekehus/Lekepla	Lekehus/Lekepla
Anskaffelseskost pr.01.01 :	337 771	22 327 921	662 540	82 720	45 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	337 771	22 327 921	662 540	82 720	45 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	662 540	53 768	29 250
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	337 771	22 327 921	0	28 952	15 750
Årets avskrivninger :	0	0	0	8 272	4 500
Anskaffelsesår :	1982	1982	2007	2017	2017
Antatt levetid i år :			15	10	10

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Polise nr 90774829.

Boligselskapet er eier av tomten. Tomtens areal er 3628 m2.
Gårdsnr. 222, bruksnr. 119. Byggeår er 1896. Rehabilitert i 1984 og oppføring av bygning i 1982.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	214 410	203 418
6360 Annet renhold	0	30 601
6361 Fast renhold	169 191	204 122
6364 Matteleie	53 905	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	49 965	75 600
6392 Containerleie/tømming	20 834	71 890
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	2 934	6 050
Sum	**511 239**	**591 681**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6400 Leie av avfukter	8 250	0
6420 Lisens Bevar vedlikehold	5 625	5 625
Sum	**13 875**	**5 625**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	0	549
6540 Inventar	0	697
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	4 813	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	475	398
6552 Driftsmateriell	13 769	2 053
Sum	**19 057**	**3 697**

5 Japan Borettslag Org. nr. 954890015

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	0	146 318
6602 Vedlikehold VVS	5 395	0
6603 Vedlikehold elektro	13 788	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	46 199	61 472
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	3 091	14 331
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	5 962	0
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6644 Fasade/balkonger	19 690	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	18 750	48 750
6648 Vedlikehold dører og porter	0	15 659
Sum	**122 874**	**286 530**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 10 - Fordringer skader

Konto 1569 gjelder forsikringssak fra desember 2022 som gjøres opp i 2024.

Note 11 - Langsiktige fordringer

Depositum garasjeplass for næringslokale.

Noter årsregnskap 2023 Japan Borettslag

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	5 300	0	5 300
Sum innskutt egenkapital	**5 300**	**0**	**5 300**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	8 587 383	167 490	8 754 873
Sum opptjent egenkapital	**8 587 383**	**167 490**	**8 754 873**
Sum egenkapital	**8 592 683**	**167 490**	**8 760 173**

5 Japan Borettslag Org. nr. 954890015

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12139350659**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.39 %
Beregnet innfridd:	30.12.2044
Opprinnelig lånebeløp:	7 790 000
Lånesaldo 01.01:	7 055 057
Avdrag i perioden:	186 293
Lånesaldo 31.12:	**6 868 764**
Saldo 5 år frem i tid:	5 878 586

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139350659	1	236 534	236 534
	2	184 288	368 576
	1	175 768	175 768
	1	175 053	175 053
	2	172 706	345 412
	2	152 502	305 004
	3	151 431	454 293
	1	151 073	151 073
	1	146 992	146 992
	2	140 563	281 126
	1	140 308	140 308
	1	138 369	138 369
	1	136 788	136 788
	11	132 247	1 454 717
	1	128 165	128 165
	1	126 685	126 685
	2	119 951	239 902
	1	112 144	112 144
	7	104 287	730 009
	1	101 685	101 685
	4	97 909	391 636
	1	94 287	94 287
	1	89 746	89 746
	1	86 736	86 736
	3	85 920	257 760

Noter årsregnskap 2023 Japan Borettslag

Langsiktig gjeld

5 Japan Borettslag Org. nr. 954890015

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	6 868 764
Innskuddskapital	10 311 300
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**17 180 064**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**22 710 395**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 10 311 300,-.

Resultat og balanse med noter for Japan Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Japan Borettslag

Styreleder	Amit Kumar Shrivastava (sign.)	13.05.2024
Styremedlem	Annalena Baer (sign.)	11.05.2024
Styremedlem	Ole Magnus Anthun Ørsnes (sign.)	16.03.2024
Styremedlem	Hanne Gro Nygaard (sign.)	22.03.2024
Styremedlem	Tomas Blindheim Krøvel (sign.)	01.05.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Japan Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Japan Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo document key: 7TYI6-DCUDE-PGNOU-CCLCB-WW4DT-16UUE

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 7TYI6-DCUDE-PGNOU-CCLCB-WW4DT-16UUE

5. Japan Borettslag

Årsmelding 2023

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Verv	Navn	Adresse
Styreleder	Amit Kumar Shrivastava	Kongsberggata 16, 0468 OSLO
Styremedlem	Ole Magnus Ørsnes	Kongsberggata 12, 0468 OSLO
Styremedlem	Hanne Nygaard	Kongsberggate 14, 0468 OSLO
Styremedlem	Lena Baer	Kongsberggata 14,0468 OSLO
Styremedlem	Tomas Blindheim Krøvel	Maridalsveien 192, 0468 OSLO
Varamedlem	Pille Urmsalu	Kongsberggata 18, 0468 OSLO
Varamedlem	Inger-Lise Juul	Kongsberggata 22, 0468 OSLO

Styret har i denne perioden bestått av 4 kvinner og 3 menn. Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

Overdragelser
4 andeler har det siste året skiftet eiere.

Bruksoverlating
2 andeler er registrert bruksoverlatt pr 31.12.

Juridiske eiere
Borettslaget har pr 31.12. 1 juridisk eier. Den juridiske eieren, Oslo Kommune/UngBo, eier totalt 1 andel som befinner seg i Kongsberggata 22.

Virksomhetens art
Japan Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Borettslaget ligger i Oslo kommune. Borettslagets organisasjonsnummer er 954 890 015. Det er 53 boliger og ingen næringslokaler i borettslaget.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG, Sørkedalsveien 6, 0369 Oslo.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret hos
Gjensidige, forsikringssummer 90774829.
Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret.
Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Ytre miljø
Styret er ikke kjent med at virksomheten påvirker det ytre miljø negativt.

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

Utskiftet dører inn til leilighetene skal være av en type som tåler brann i minst 30 minutter før de gir etter. Hver enkelt beboer må se på innerkanten av døra (den du ser når døra er åpen) etter et merke som sier «brannklassifisering B30».

Styret er pålagt å dokumentere at beboerne har tilgang på slokkeutstyr i leiligheten, samt at alle har mottatt informasjon om brannsikring ut, mot og i fellesarealer. Beboere må informere styret hvis de ikke har slokkeutstyr i leiligheten. Styret har distribuert branninstruks til alle beboere og hengt opp i hver inngang i Borettslaget

Styret har hatt tilsyn av lekeapparatene fra Aktivt Areal AS fra august 2023.

Styret har ansvar for å ivareta arbeidet med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften i borettslaget. I året som er gått er det utført lovpålagte egenkontroller på disse risikoområder i borettslaget:

- ☐ Egenkontroll bygning __1_ stk 2023
- ☐ Eksternkontroll bygning __1 stk 2023
- ☐ Egenkontroll el anlegg __1_ stk 2018 (hvert 5 år)
- ☐ Eksternkontroll elanlegg __1_ stk 2023 (for KG 12 og 14)
- ☐ Eksternkontroll av lekeplass __1_ stk 2023 (Hvert år)

Økonomi

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet for 2023 viser et overskudd på 167 490kr, en forbedring på 340 000kr sammenlignet med 2022. Disponible midler ved utgangen av året ble likevel redusert med 19 930kr og per 01.01.2024 hadde borettslaget 315 796 kr i disponible midler. Reduksjonen i disponible midler skyldes nedbetaling av lån. Ellers vises til noter samt kommentarer under regnskapsbehandling på generalforsamlingen.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter selskapet har, er medtatt i det framlagte årsregnskap.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling.

Styret har jobbet med følgende saker siden forrige generalforsamling:

Det sittende styret har i denne perioden hatt 7 styremøter og behandlet 42 styresaker. Det har i perioden blitt avholdt ett ekstraordinær generalforsamling i desember 2023 i forbindelse med opptak av lån til å finansiere rehabilitering av tak i borettslaget.

a) **Total rehabilitering av taket med nye takstein og nye takrenner**
   Styret har etter godkjenning på ekstraordinær generalforsamling engasjert Nortekk AS (totalentreprenør) og USBL prosjekt AS (prosjektledelse) for rehabilitering av tak i Japan Borettslag. Rehabiliteringen omfatter bytting av membran, takstein og blikkenslagerarbeider på alle tak i borettslaget. UBSL prosjekt fungerer som byggherres representant i gjennomføringsperioden, og har bla. bistått med evaluering av tilbud og kontraktsarbeider i forkant av innstilling. Nortekk startet sine arbeider i mars måned og vil pågå utover høsten 2024.
b) **Nytt vaktmester firma**
   Styret er i en prosess hvor vi vurderer samarbeidet vårt med Gamle Oslo Servicesentral (GOS), som er vår nåværende leverandør av vaktmestertjenester. Vi har fått et pristilbud fra USBL Boservice, og vi venter på tilbud fra PHM Group (Gårdreform AS) samt Vaktmesterkompaniet (ISS)
c) **Vedlikehold av lekeapparat**
   Det er utført vedlikehold av lekeapparat fra Aktiv Lek AS. Ny sand og tømmerstokker i huske-apparatet i nedre bakgård og gjennomført en del reparasjoner på lekeapparat i øvre bakgård utenfor KG18. Lekeapparatene i Japan Borettslag tilfredsstiller kommunens krav til sikkerhet.
d) **Brannsikkerhet i borettslag**
   Brannslukkingsapparat til alle leiligheter ble byttet ut høsten 2022 og vår 2023. Styre tegner nye kontrakt med El-firma om årlig brannalarm sjekk i KG 12 og 14 (siden det er gammle bygg). Beboere har selv ansvar for godkjent brannalarm inn i boligen sin. De er også ansvar for utskifting av batteri i optisk brannalarm.
e) **Grønn Energi i borettslag (Varmtvannsbereder)**
   Styret jobber videre med energikartlegging av borettslag. Oslo kommune har våren 2024 utvidet støtteordningen til borettslag, slik at det kan gjennomføres uten at det medfører en ekstra kostnad for borettslaget. Når denne kartleggingen er på plass vil vi gjennomføre en vurdering av utskiftning av varmtvannsbereder, slik at vi kan få økonomisk støtte fra ENOVA. Luft til vann varmepumpeanlegg er det som vil vurderes, tilsvarende anlegg har rapportert om opptil 75% energibesparelse.
f) **Sykkelskur i bakgård**
   Styret innhenter nye tilbud til å installere sykkelskur bakgård for KG 22, 14 og 12 ila 2025. Borettslaget vil søke støtte fra USBL og Oslo Kommune til å foreta denne investeringen.
g) **Rehabilitering av garasje/tak tilknyttet Japan Borettslag**
   Garasjeanlegget som ligger tilknyttet vår boligmasse (KG18) har over lengre tid hatt en lekkasje som har medført vesentlige skader på bæreevne på søylene i garasjen. Dette er årsaken til at det nå er stengt for all kjøring på garasjetaket inntil utbedringer er gjennomført. Per i dag er ansvarsforholdet uavklart mellom borettslaget og garasjesameiet, om hvem som er ansvarlig for å holde taket tett. Japan Borettslag er i dialog med USBL sine advokater for å kartlegge dette. Siste tilbakemelding er at det trolig ligger delt ansvar og at vi må i dialog med garasjesameiet ift å bære deler av kostnaden til å tette igjen garasjetaket. Styret jobbet med å få på plass en god løsning som innebærer lavest mulig belasting på andelseierne, utover ordinær drift av borettslaget. Forhåpentligvis lander vi noe, slik at reparasjoner kan starte før høsten.

Bjølsen garasjesameie

Alle henvendelser knyttet til leie av garasjeplass og lignende, for garasjen i Kongsberggata, må alltid sendes til bjolsengarasje@gmail.com, ettersom garasjen driftes av et eget styre.

Parkeringsregulering i Kongsberggata, parkeringsplass og bakgård

Styret er fortsatt i forhandlinger om parkeringsplassene i Kongsberggata (mot Maridalsveien), før bommen ved Kongsberggata. Partene det forhandles mellom er Barnehage/Omsorgsbygg/Oslo Kommune, Maridalsveien 188C og Olsengården. Det har vært veldig krevende med Oslo kommune/KG Barnehage. Gjesteparkering vil kun deles mellom Japan Borettslag (7 gjesteplasser) og Maridalsveien 188C (1 gjesteplasser plass) Gjesteparkering vil være inntil 5 timer før bilen blir tauet vekk av UniPark. Det vil koste 600kr for feilparkering og beløpet må betales for å hente kjøretøy tilbake. Det vil være mulighet til å klage til styret. Mer detaljert info sendes i juni 2024 og kontakt med UniPark forventes å bli signert i slutten av juni 2024

På parkeringsplassen vil det være skilt for
Maridalsveien 188C beboere (1 gjesteplass)
Japan Brl. (7 gjesteplasser).

Barnehagen har egne parkeringsplasser innenfor bommen som deres ansatte kan benytte. Foreldre må finne andre steder å parkere knyttet til levering av barn, for eksempel fortauet foran barnehagen eller andre steder.

Innenfor bommene i Kongsberggata, kan kun beboere i Japan Borettslag og Olsengården få lov til på- og avstigning, men ikke parkere. Håndverkere som vil jobbe i Olsengården eller Japan Borettslag kan få utestedet pass for langtidsparkering fra deres respektive styre. Bare styret i Japan borettslag kan bestemme at håndverkere under jobboppdrag fra borettslag eller beboere kan parkere på gjestparkering for lengre perioder eller i Kongsberggata mellom bommene (grønn sone).

Dersom syke beboere fra Olsengården eller Japan får besøk fra lege eller helsepersonell kan de parkere på grønn sone utenfor inngangsdøren deres uten å kontakte styret.

Styret oppfordrer alle beboere i borettslag som har bil å søke fast garasjeplass dersom de ikke har det allerede. Beboere vil ikke få lov til å parkere ved gjesteparkeringen da det er kun for gjester som besøker beboere i Japan Borettslag.

Dugnad

Det ble gjennomført høstdugnad høsten 2024 og vårdugnad 02-04. mai 2024. Det ble bestilt 2 containere for søppel og 1 for retur av elektrisk materiell for hver dugnad. Maling og farlig avfall er ikke tillatt å kaste i container eller el-bur.

Kurs for tillitsvalgte

Ingen deltok fra Japan Borettslag på Usbl sitt kurs for tillitsvalgte i 2022-2023

Diverse avtaler

Vi har avtale med Telia for bredbånd opp til 200mbps. Styret har utvidet avtalen med Telia for de neste 3 år som innebærer høyere netthastighet (opp fra 50mbps). Dersom beboere ønsker TV-kanaler gjennom borettslagets antenne-kabler, vil de måtte kontakte Telia og opprette en individuell avtale selv.

Borettslaget har også avtale for renhold av oppganger inkludert trappevask med 4Service Eir Renhold AS.

BEVAR Plan oppdateres årlig.

Vaktmester

Borettslaget har avtale med Gamle Oslo Service Sentral AS (GOS). Det er styre som har ansvar for bestilling av ekstra arbeid fra vaktmesteren. Dersom beboere har tilbakemeldinger knyttet til vaktmestertjenestene, må dette meldes inn til styret.

Borettslag Facebook side:

https://www.facebook.com/www.japanborettslag.no/

Facebook er ikke en offisiell kanal til kommunikasjon med Styret. Det er viktig å melde alle saker til styrets e-post. Dette er viktig slik at saker registreres og følges opp.

japan.borettslag@gmail.com

Innkalling til digital ekstraordinær generalforsamling i Japan Borettslag

I forbindelse med informasjonsmøte mandag 11.12.2023 vedrørende takprosjekt, innkalles det til en digital ekstraordinær generalforsamling i Japan Borettslag.

Tidspunkt: Det er åpent for å avgi stemmer fra fredag 15.12.2023 kl. 08:00 til tirsdag 19.12.2023 kl. 12:00.

Sted: Digitalt på "Bonabo" via usbl.no

Samtlige andelseiere oppfordres til å opprette profil på Bonabo på forhånd. Ved behov for bistand kan Usbls kundesenter kontaktes per telefon 22983800 eller per e-post usbl@usbl.no.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Takprosjekt

3 Nytt takvindu - innsendt av Bjarne Tautra Hoen & Marte Håvåg Mæhlum

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Takprosjekt

I forbindelse med nødvendig vedlikehold har styret i høst arbeidet videre med mulig takrehabilitering og fremmer nå saken for en ekstraordinær generalforsamling for evt. beslutning om gjennomføring.

Prosjektledelse:
Styret har engasjert USBLs tekniske avdeling for bistand med prosjektledelse. Dette omfatter budsjettering, tilbudsbeskrivelse, tilbudskonkurranse, kontrahering, byggesøknad, oppfølging av utførelse, byggherrens HMSansvar og FDVdokumentasjon.

Kostnadsoverslag:

USBL har satt opp et prosjektbudsjett som inkluderer antatt entreprisekostnad fra Nortekk AS, prosjektadministrasjon Fase 3 gjennomføring, prosjektadministrasjon Fase 3 SHA-oppfølging og til uforutsette kostnader i prosjektet.

Totalentreprise - 7,3 mill. kr

Prosjektadministrasjon - 0,6 mill. kr

Gebyrer - 0,1 mill. kr

Uforutsette kostnader - 1,2 mill. kr

Totalkostnad for prosjektet vil komme på ca kr 9.200.000,-.

Økonomi:
Tiltaket finansieres gjennom et låneopptak med refinansiering slik at borettslagets lån er søkt om, men ikke endelig innvilget i påvente av generalforsamlingsvedtak. Det er søkt om et lån på kr 9.200.000,- til prosjektet slik at vi er sikre på nok dekning i tilfelle uforutsette kostnader underveis. Det vil føres et "prosjektregnskap", og eventuelt overskytende vil tilbakebetales på lånet, så snart som mulig.

Oversikt over økning i fellesgjeld og tilhørende økning i felleskostnader ligger vedlagt bakerst i innkallingen. Merk at oversikten er et omtrentlig estimat, og ikke nødvendigvis endelig fasit. Rentenivået på lånet vil være flytende, og vil månedlig avstemmes slik at både renteoppgang -og nedganger gjenspeiles på felleskostnadene ved første anledning. I tillegg kan en reforhandling av eksisterende lån medføre litt lavere kostnader.

Beslutning:

Vi har valgt å gjennomføre beslutningsprosessen i to trinn.

1. Informasjonsmøte avholdes mandag 11. desember der saken presenteres av Usbls tekniske avdeling og styret, og det vil være anledning til å diskutere og stille spørsmål her.

2. Avstemming foretas i en digital generalforsamling fredag 15. desember som er åpen for stemmegivning i 4 dager.

Utførelse:

Takprosjektet igangsettes i mars og forventes å vare i 8 mnd (Nortekk) + 1 mnd for arbid ifm. oppstart og ferdigstillelse med sluttrapportering.

Forslag til vedtak: Det besluttes å rehabilitere takene i borettslaget.

Prosjektet vil lånefinansieres i sin helhet, og generalforsamlingen i Japan borettslag - org.nr. 954890015 vedtar å ta opp lån på kr 9.200.000,- til nødvendig vedlikehold (takrehabilitering) + refinansiering av eksisterende lån med beløp kr. 6.912.966,-.

Til sikkerhet for lånet kan kredittgiver etablere panterett i gnr. 222, bnr. 119 pålydende 120 % av lånebeløp + evt. refinansiering. Lånets løpetid skal være 20 år.

Beslutning fattes med 2/3 flertall grunnet tiltakets størrelse og at banken må ha pant i eiendommen.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at forslag til vedtak godkjennes slik det står.

3. Nytt takvindu - innsendt av Bjarne Tautra Hoen & Marte Håvåg Mæhlum

Vi ønsker tillatelse fra Borettslaget til å gjøre følgende endringer på leiligheten, i forbindelse med borettslagets planlagte arbeid med å rehabilitere takene:

1. Sette inn vindu (bredde 134cm, høyde 140cm) i skråtaket på sørsiden av bygningen, i rom som nå er bod.

2. Bruksendring av bod fra tilleggsdel til hoveddel

Tilsvarende vinduer er montert i to leiligheter i Kongsberggata 18 (se sak for leilighet 15: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=201611236) og Maridalsveien 192, og vil ikke endre uttrykket til bygget. Vinduet er av typen https://www.maxbo.no/takvindu-midthengslet-123x140-3-lags-vedlikeholdsfritt-velux-p2252828/ eller tilsvarende, som er vedlikeholdsfrie.

Vi vil sende søknad til Oslo Kommune (Plan- og bygningsetaten) så snart vi eventuelt har fått en godkjennelse fra Borettslaget.

Vi vil betale for vinduet og kostnadene knyttet til å installere vinduet.

Forslag til vedtak: Det tillates at andelseier Bjarne Tautra Hoen og Marte Håvåg Mæhlum får gjennomføre ønsket endringer knyttet til nytt takvindu og bruksendring, med forbehold om tillatelse av Oslo Kommune (ved PBE) og at tillatelsen kommer tidsnok i forhold til takprosjektet.

Borettslaget skal ikke belastes noen kostnader knyttet til ønsket endring.

Forslaget krever 2/3 flertall for at det skal bli godkjent.

Styrets innstilling: Styret ønsker ikke at vedtaket godkjennes.

Fasademessige endringer er ikke ønskelig da det kan medføre uforutsette utgifter for borettslaget.

Dersom borettslaget i fremtiden ønsker å innstallere solceller vil endringene medføre en reduksjon av overflate som kan benyttes til å produsere fornybar energi.

GRUNNLAG							
Lånebeløp	kr 9 200 000,00	Avdragstid (år)	20	Terminbeløp	kr 767 888
Avdrag 1. år	kr 257 758	Nom. rente	5,60 %	Engangsgebyr	kr 7 000,00
Renter 1. år	kr 509 850	Eff. Rente	5,73 %	Termingebyr	kr 70,00

Beløpene er estimerte og kan avvike! Beregningen tar ikke høyde for renteendring

1 615 512	kr	9 200 000,00	kr	767 888	kr	191 972	kr	63 991	

Andelsnr	Fordelings-nøkkel	Økning fellesgjeld	Terminbeløp årlig	Terminbeløp kv.	Terminbeløp mnd	Kapitalkostnader år 1	
						Avdrag	Renter
2	55 632	kr 316 813	kr 26 443	kr 6 611	kr 2 204	kr 8 876	kr 17 557
3	35 616	kr 202 826	kr 16 929	kr 4 232	kr 1 411	kr 5 683	kr 11 240
4	31 104	kr 177 131	kr 14 784	kr 3 696	kr 1 232	kr 4 963	kr 9 816
5	24 528	kr 139 682	kr 11 659	kr 2 915	kr 972	kr 3 913	kr 7 741
6	20 208	kr 115 080	kr 9 605	kr 2 401	kr 800	kr 3 224	kr 6 378
7	20 208	kr 115 080	kr 9 605	kr 2 401	kr 800	kr 3 224	kr 6 378
8	40 620	kr 231 322	kr 19 308	kr 4 827	kr 1 609	kr 6 481	kr 12 820
9	35 616	kr 202 826	kr 16 929	kr 4 232	kr 1 411	kr 5 683	kr 11 240
10	31 104	kr 177 131	kr 14 784	kr 3 696	kr 1 232	kr 4 963	kr 9 816
11	24 528	kr 139 682	kr 11 659	kr 2 915	kr 972	kr 3 913	kr 7 741
12	31 104	kr 177 131	kr 14 784	kr 3 696	kr 1 232	kr 4 963	kr 9 816
13	24 528	kr 139 682	kr 11 659	kr 2 915	kr 972	kr 3 913	kr 7 741
14	24 528	kr 139 682	kr 11 659	kr 2 915	kr 972	kr 3 913	kr 7 741
15	43 344	kr 246 835	kr 20 602	kr 5 151	kr 1 717	kr 6 916	kr 13 679
16	31 104	kr 177 131	kr 14 784	kr 3 696	kr 1 232	kr 4 963	kr 9 816
17	23 916	kr 136 197	kr 11 368	kr 2 842	kr 947	kr 3 816	kr 7 548
18	35 616	kr 202 826	kr 16 929	kr 4 232	kr 1 411	kr 5 683	kr 11 240
19	41 340	kr 235 423	kr 19 650	kr 4 912	kr 1 637	kr 6 596	kr 13 047
20	31 104	kr 177 131	kr 14 784	kr 3 696	kr 1 232	kr 4 963	kr 9 816
21	35 868	kr 204 261	kr 17 049	kr 4 262	kr 1 421	kr 5 723	kr 11 320
22	31 104	kr 177 131	kr 14 784	kr 3 696	kr 1 232	kr 4 963	kr 9 816
23	35 868	kr 204 261	kr 17 049	kr 4 262	kr 1 421	kr 5 723	kr 11 320
24	20 208	kr 115 080	kr 9 605	kr 2 401	kr 800	kr 3 224	kr 6 378
25	32 544	kr 185 331	kr 15 469	kr 3 867	kr 1 289	kr 5 192	kr 10 271
26	31 104	kr 177 131	kr 14 784	kr 3 696	kr 1 232	kr 4 963	kr 9 816
27	40 620	kr 231 322	kr 19 308	kr 4 827	kr 1 609	kr 6 481	kr 12 820
28	28 212	kr 160 661	kr 13 410	kr 3 352	kr 1 117	kr 4 501	kr 8 904
29	24 528	kr 139 682	kr 11 659	kr 2 915	kr 972	kr 3 913	kr 7 741
30	33 060	kr 188 270	kr 15 714	kr 3 929	kr 1 310	kr 5 275	kr 10 434
31	24 528	kr 139 682	kr 11 659	kr 2 915	kr 972	kr 3 913	kr 7 741
32	33 060	kr 188 270	kr 15 714	kr 3 929	kr 1 310	kr 5 275	kr 10 434
33	43 344	kr 246 835	kr 20 602	kr 5 151	kr 1 717	kr 6 916	kr 13 679
34	28 212	kr 160 661	kr 13 410	kr 3 352	kr 1 117	kr 4 501	kr 8 904
35	35 532	kr 202 347	kr 16 889	kr 4 222	kr 1 407	kr 5 669	kr 11 214
36	32 172	kr 183 213	kr 15 292	kr 3 823	kr 1 274	kr 5 133	kr 10 153
37	24 528	kr 139 682	kr 11 659	kr 2 915	kr 972	kr 3 913	kr 7 741
38	31 104	kr 177 131	kr 14 784	kr 3 696	kr 1 232	kr 4 963	kr 9 816
39	31 104	kr 177 131	kr 14 784	kr 3 696	kr 1 232	kr 4 963	kr 9 816
40	31 104	kr 177 131	kr 14 784	kr 3 696	kr 1 232	kr 4 963	kr 9 816
41	31 104	kr 177 131	kr 14 784	kr 3 696	kr 1 232	kr 4 963	kr 9 816
42	26 376	kr 150 206	kr 12 537	kr 3 134	kr 1 045	kr 4 208	kr 8 324
43	21 108	kr 120 206	kr 10 033	kr 2 508	kr 836	kr 3 368	kr 6 662
44	33 000	kr 187 928	kr 15 686	kr 3 921	kr 1 307	kr 5 265	kr 10 415
46	41 172	kr 234 466	kr 19 570	kr 4 892	kr 1 631	kr 6 569	kr 12 994
47	20 400	kr 116 174	kr 9 697	kr 2 424	kr 808	kr 3 255	kr 6 438
48	22 176	kr 126 288	kr 10 541	kr 2 635	kr 878	kr 3 538	kr 6 999
49	30 144	kr 171 664	kr 14 328	kr 3 582	kr 1 194	kr 4 810	kr 9 513
50	34 572	kr 196 880	kr 16 433	kr 4 108	kr 1 369	kr 5 516	kr 10 911
51	23 028	kr 131 140	kr 10 946	kr 2 736	kr 912	kr 3 674	kr 7 268
52	23 028	kr 131 140	kr 10 946	kr 2 736	kr 912	kr 3 674	kr 7 268
53	23 028	kr 131 140	kr 10 946	kr 2 736	kr 912	kr 3 674	kr 7 268
54	23 028	kr 131 140	kr 10 946	kr 2 736	kr 912	kr 3 674	kr 7 268
55	29 796	kr 169 682	kr 14 163	kr 3 541	kr 1 180	kr 4 754	kr 9 404

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Japan Borettslag mandag 03.06.2024 kl. 18:00 - Felleshuset i bakgården.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Jasmina Pobric

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Annalena Baer

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Eli Marie Åsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 29
Antall fremlagte fullmakter: 6
Totalt:35

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 156 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Sak fra beboer Terje Husa, Maridalsveien 192

Ved gjennomgang av "Mitt medlemskap" i Bonabo på USBLs hjemmeside (https://usbl.bbl.no/portal/) ligger det kun følgende informasjon lett tilgjengelig for andelshavere i Japan Borettslag:

- Styrets sammensetning
- Frist for innsending av saker til generalforsamling 9.5.2024
- Valgkomite i borettslaget (informasjon er ikke oppdatert i forhold til generalforsamling i 2023)
- protokoll for generalforsamling i 2021
- Innkalling og protokoll for ekstraordinær generalforsamling 2023

Ved å trykke på Post-ikonet kan en finne innkallinger til tidligere generalforsamlinger, protokoller og husordensregler. Siden er derfor lite systematisk bygget opp og gjør informasjonen lite tilgjengelig.

For å styrke andelshavernes informasjonsbehov, god informasjon fra styret i Japan Borettslag til andelshavernes, sikre transparens rundt styrets disposisjoner og vedtak, foreslås det at styret sørger for at følgende forhold blir gjort lett og systematisk tilgjengelig på forsiden i «Mitt medlemskap» i Bonabo.

- Vedtekter for Japan Borettslag
- Husordensregler for Japan borettslag
- Parkeringsregler
- innkallinger og protokoller for generalforsamlinger
- oppdaterte navnelister for:
  Styrerepresentanter, herunder styreformann og nestleder
  Valgkomite
  Representant for borettslaget til Kvartalstyret
  Grøntkomite
  Oppgangskontaker
- Årshjul for styremøter, dugnader, beboermøter og generalforsamlinger
- Innkalling, sakslister og protokoller for styremøter, beboermøter og generalforsamlinger

Det forutsettes at lov om offentlighet legges til grunn for informasjon som formidles.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen ber styret iverksette arbeidet med å oppdatere informasjonen på Bonabo, slik at den blir lett tilgjengelig for andelshaverne i Japan Borettslag.

Styrets innstilling: Styret ser mye forbedringspotensial i den problemstillingen som andelseier Terje Husa presenterer. Bruken av BONABO kan forbedres og styret skal jobbe med å holde informasjonen der oppdatert og relevant for beboerne. Slik vedtaksforslaget står, støtter styret dette.

Vedtak: Godkjent

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges nye styremedlemmer i borettslaget for perioden 2024-2026.

Vedtak:
Valgt ble: Thomas Krøvel (35 stemmer) for 2 år.

Valgt ble: Erlend Dahl (35 stemmer) for 2 år.

Valgt ble: Annika Cilke (19 stemmer) for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges varamedlemmer i borettslaget for perioden 2024-2025.

Vedtak:
Valgt ble: Bjarne Tautra Hoen for 1 år.

Valgt ble: Pille Urmsalu for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Guri Rusten, Jan Simonsen og Terje Husa

6.4 Valg av grøntkomite

Vedtak:
Valgt ble: Inger Lise Juul, Bruse Rognlien, Maren Skoglund og Vladimir Kajevic

6.5 Valg av kvartalsstyret

Vedtak:
Valgt ble: Herman Høegh

Jasmina Pobric /s/
Møteleder

Eli Marie Åsen /s/
Protokollvitne

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Japan Borettslag fredag 15.12.2023 kl. 08:00 - Digitalt på "Bonabo" via usbl.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Katrin Lussand

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Katrin Lussand

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Amit Kumar Shrivastava

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 35
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 35

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Takprosjekt

I forbindelse med nødvendig vedlikehold har styret i høst arbeidet videre med mulig takrehabilitering og fremmer nå saken for en ekstraordinær generalforsamling for evt. beslutning om gjennomføring.

Prosjektledelse:
Styret har engasjert USBLs tekniske avdeling for bistand med prosjektledelse. Dette omfatter budsjettering, tilbudsbeskrivelse, tilbudskonkurranse, kontrahering*, byggesøknad, oppfølging av utførelse, byggherrens HMSansvar og FDVdokumentasjon.

**Korrigering: Gjør oppmerksom på at følgende punkter er ikke inkludert i avtalen med Usbl prosjekt: tilbudsbeskrivelse, tilbudskonkurranse og kontrahering. Resten er korrekt.*

Kostnadsoverslag:

USBL har satt opp et prosjektbudsjett som inkluderer antatt entreprisekostnad fra Nortekk AS, prosjektadministrasjon Fase 3 gjennomføring, prosjektadministrasjon Fase 3 SHA-oppfølging og til uforutsette kostnader i prosjektet.

Totalentreprise - 7,3 mill. kr

Prosjektadministrasjon - 0,6 mill. kr

Gebyrer - 0,1 mill. kr

Uforutsette kostnader - 1,2 mill. kr

Totalkostnad for prosjektet vil komme på ca kr 9.200.000,-.

Økonomi:
Tiltaket finansieres gjennom et låneopptak med refinansiering slik at borettslagets lån er søkt om, men ikke endelig innvilget i påvente av generalforsamlingsvedtak. Det er søkt om et lån på kr 9.200.000,- til prosjektet slik at vi er sikre på nok dekning i tilfelle uforutsette kostnader underveis. Det vil føres et "prosjektregnskap", og eventuelt overskytende vil tilbakebetales på lånet, så snart som mulig.

Oversikt over økning i fellesgjeld og tilhørende økning i felleskostnader ligger vedlagt bakerst i innkallingen. Merk at oversikten er et omtrentlig estimat, og ikke nødvendigvis endelig fasit. Rentenivået på lånet vil være flytende, og vil månedlig avstemmes slik at både renteoppgang -og nedganger gjenspeiles på felleskostnadene ved første anledning. I tillegg kan en reforhandling av eksisterende lån medføre litt lavere kostnader.

Beslutning:

Vi har valgt å gjennomføre beslutningsprosessen i to trinn.

1. Informasjonsmøte avholdes mandag 11. desember der saken presenteres av Usbls tekniske avdeling og styret, og det vil være anledning til å diskutere og stille spørsmål her.

2. Avstemming foretas i en digital generalforsamling fredag 15. desember som er åpen for stemmegivning i 4 dager.

Utførelse:

Takprosjektet igangsettes i mars og forventes å vare i 8 mnd (Nortekk) + 1 mnd for arbid ifm. oppstart og ferdigstillelse med sluttrapportering.

Vedtak:
Det besluttes å rehabilitere takene i borettslaget.

Prosjektet vil lånefinansieres i sin helhet, og generalforsamlingen i Japan borettslag - org.nr. 954890015 vedtar å ta opp lån på kr 9.200.000,- til nødvendig vedlikehold (takrehabilitering) + refinansiering av eksisterende lån med beløp kr. 6.912.966,-.

Til sikkerhet for lånet kan kredittgiver etablere panterett i gnr. 222, bnr. 119 pålydende 120 % av lånebeløp + evt. refinansiering. Lånets løpetid skal være 20 år.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

Antall for: 33
Antall mot: 2
Antall blankt: 0
Total antall stemmer: 35

Godkjent med 2/3 flertall

3. Nytt takvindu - innsendt av Bjarne Tautra Hoen & Marte Håvåg Mæhlum

Vi ønsker tillatelse fra Borettslaget til å gjøre følgende endringer på leiligheten, i forbindelse med borettslagets planlagte arbeid med å rehabilitere takene:

1. Sette inn vindu (bredde 134cm, høyde 140cm) i skråtaket på sørsiden av bygningen, i rom som nå er bod.

2. Bruksendring av bod fra tilleggsdel til hoveddel

Tilsvarende vinduer er montert i to leiligheter i Kongsberggata 18 (se sak for leilighet 15: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=201611236) og Maridalsveien 192, og vil ikke endre uttrykket til bygget. Vinduet er av typen https://www.maxbo.no/takvindu-midthengslet-123x140-3-lags-vedlikeholdsfritt-velux-p2252828/ eller tilsvarende, som er vedlikeholdsfrie.

Vi vil sende søknad til Oslo Kommune (Plan- og bygningsetaten) så snart vi eventuelt har fått en godkjennelse fra Borettslaget.

Vi vil betale for vinduet og kostnadene knyttet til å installere vinduet.

Vedtak:

Det tillates at andelseier Bjarne Tautra Hoen og Marte Håvåg Mæhlum får gjennomføre ønsket endringer knyttet til nytt takvindu og bruksendring, med forbehold om tillatelse av Oslo Kommune (ved PBE) og at tillatelsen kommer tidsnok i forhold til takprosjektet.

Borettslaget skal ikke belastes noen kostnader knyttet til ønsket endring.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

Antall for: 25
Antall mot: 6
Antall blankt: 4
Total antall stemmer: 35

Godkjent med 2/3 flertall

Protokoll ekstraordinært møte for Japan Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Katrin Lussand (sign.)	21.12.2023
Protokollvitne	Amit Kumar Shrivastava (sign.)	21.12.2023

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Dato: 30.03.2020

Deres ref.: Ellen Vogt Sæther | Vår ref.: 201801505-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KONGSBERGGATA 16 - 22, MARIDALSVEIEN 192	Eiendom:	222/119/0/0
Tiltakshaver:	JAPAN BORETTSLAG	Adresse:	Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Postboks 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Kongsberggata 16 - 22, Maridalsveien 192

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer, mottatt 19.3.2020.

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.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201801505			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Alubekledd vindu vs trevindu	A40-03	29.01.2018	1/13
Alu.bekleddtrevindu vs. trevindu Øverste felt innadslående	A40-04	13.02.2018	3/7
Alu.bekleddtrevindu vs. trevindu Toppsving og innadslående	A40-05	13.02.2018	3/8
Alu.bekleddtrevindu og vindusdør	A40-06	13.02.2018	3/9
Trevindu vindusdør	A40-07	13.02.2018	3/10

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

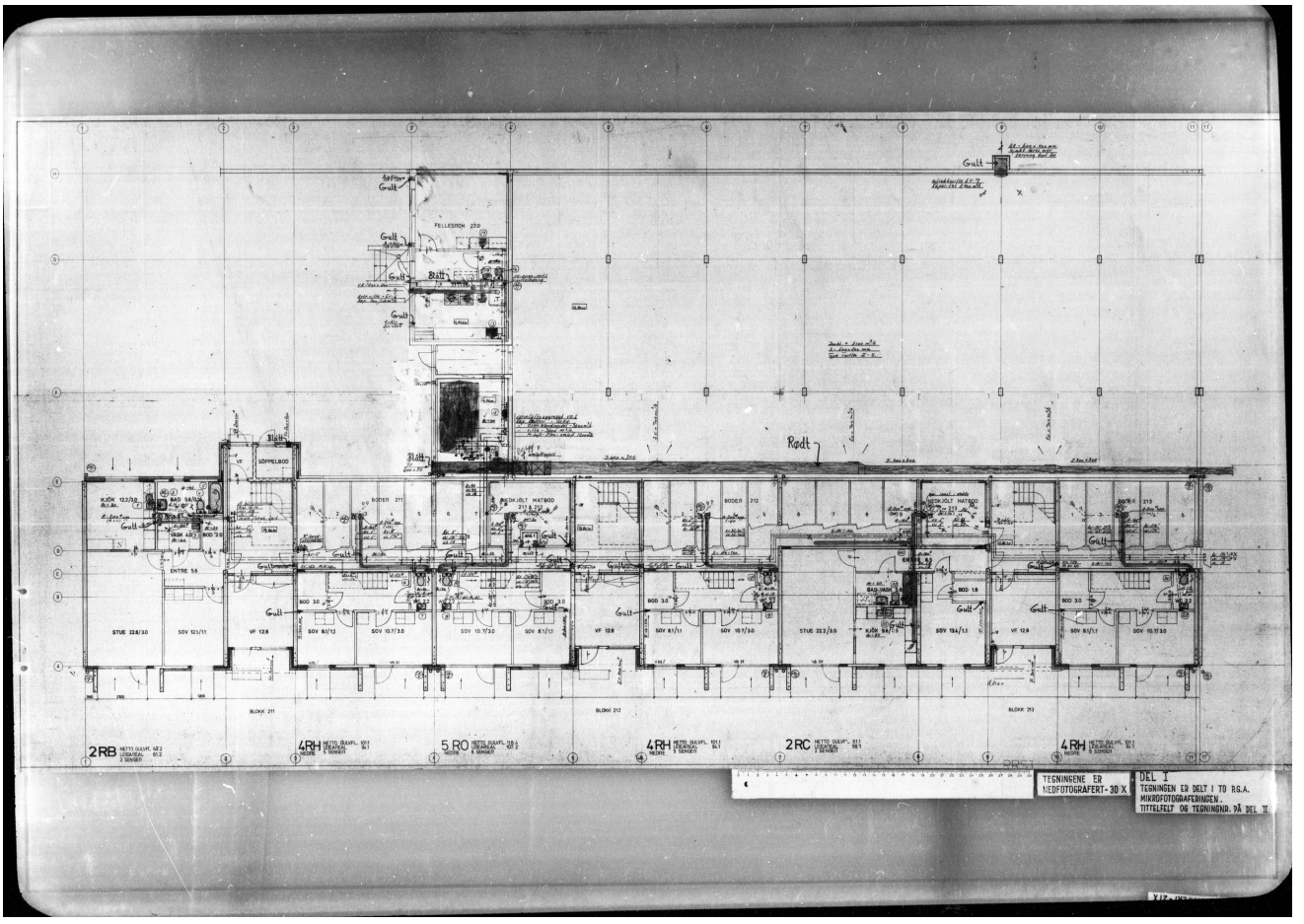
Klagefristen er tre uker

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

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
JAPAN BORETTSLAG, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO


Gult
Rødt
FELLESROM 23.0
SØPPELBOD
BLOKK 211
BLOKK 212
BLOKK 213
2RB
4RH
5 RO
4RH
2RC
4RH
TEGNINGENE ER
MEDFOTOGRAFERT - 30 X
DEL I
TEGNINGEN ER DELT I TO R.S.A.
MIKROFOTOGRAFERINGEN.
TITTELFELT OG TEGNINGNR. PÅ DEL II

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bislett

Thereses gate 14 B, 0452 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 Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park 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/bislett

489 56 666

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 36-0095/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kongsberggata 20 0468 OSLO

Betegnelse: Gnr 222, bnr 119 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no