MARIDALSVEIEN 174A

PRIVATMEGLEREN

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Leilighet i blokk
Maridalsveien 174 A, 0469 OSLO
OSLO kommune
gnr. 222, bnr. 46
Andelsnummer 41

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 25.02.2025 **Rapportdato:** 09.03.2025 **Oppdragsnr.:** 18476-25068 **Referansenummer:** JI6674

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS

Vår ref: Aleksander Setsaas

Takst & Interiorpartner AS

TAKSTPARTNER

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.

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

Trond Bratvold

Uavhengig Takstingeniør

trond@takstpartner.no

414 40 341

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.

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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av andelsnummer; 41 i borettslaget.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes det et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten selv om premissetekst på side 4 sier noe annet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

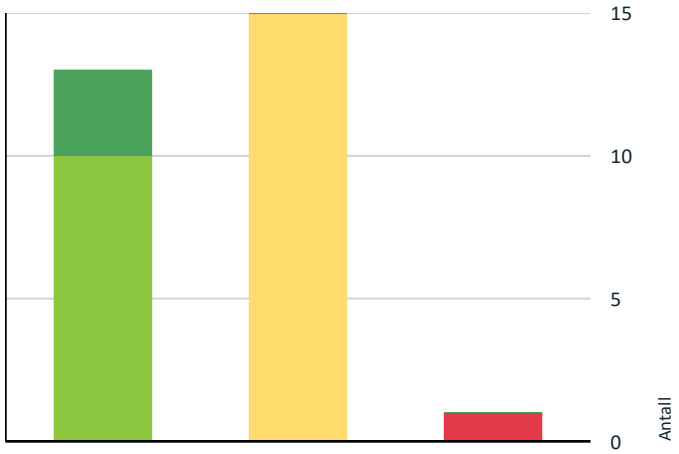
Leilighet i blokk

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er gjort endringer på planløsningen i 4. etg.

Sammendrag av boligens tilstand

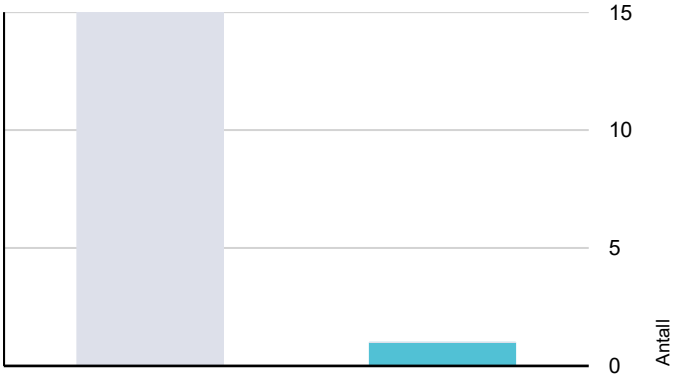
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Våtrom > 4 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 4 Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 4 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 4 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 4 Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > Lofts etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Lofts etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Lofts etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > Lofts etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1890

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Maling av vegger på soverom (rom nærmest stue). Malt den ene veggen i stua. Egen regi.
2019	Modernisering	Maling av vegger og tak på soverom som har balkong (egen regi).
2018	Modernisering	Maling av vegger og tak på soverom.
2016	Tilbygg	Loftet ble bygget ut i 2016 med ferdigattest i 2019. Hele overetasjen bygd ut (kjøpt råloft), dvs. alt i overetasjen ble gjort i 2016/2017 samt innvendig trapp, bad, kjøkken, soverom og terrasse. Kjøkkeninnredning fra IKEA, laminat benkeplate fra Benkespesialisten. Underlimt vask. Kjøleskap og komfyr fra 2017, oppvaskmaskin fra 2024. Baderomsmøbel fra IKEA. På badet er det håndlagde sementfliser fra Ulfven. Arbeidet med loftet ble utført av Bygg i Oslo.
2009	Modernisering	Malt tak, stukkatur og vegger på stue. Tregulv i gang og på stue.
2015	Modernisering	Satt opp sengehems i stua. Dette ble gjort av Ettromtil.

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk. Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn. Grunnmur i naturstein\ tegl.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Yttervegger i teglstein, utvendig pusset med trekninger og gesimser mot gate. Pusset teglstein mot bakgård.

Takkonstruksjon:
Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med takstein.

Trapper:
Malt trappeoppgang, smijernstrapper med tregelender.

TG 1 Vinduer

Trerammer med 2-lags energiglass fra 2016 og trerammer med 3-lags energiglass fra 2016. Terrassedør fra 2017. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av

Tilstandsrapport

trevindu er 20 - 60 år.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TG 2 Dører

Brannklassifisert entrédør b-30 i 4. etg.
Brannklassifisert entrédør b-30 i loftsetasjen. Døren er fra 2016.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 grunnet alder på entrédør. Døren har ikke samme isolasjonsevnen eller tettheten som nyere dører.

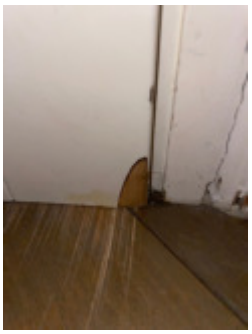
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong fra ett soverom i 4. etg. Balkongen er på 3,75 m².
Terrassebord på balkongen.
Utgang til terrasse fra kjøkken i loftsetasjen. Terrassen er på 7,48m². Målverdig areal på ca 6 m2.
Terrassebord på terrassen.

Fallforhold/avrenning på balkong-/terrassegulv er ikke vurdert på grunn av oppforet gulv. Fallforhold på balkong/terrassegulv skal måles på vannførende sjikt. Målinger på oppforet gulv er unøyaktig og derfor utelatt.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

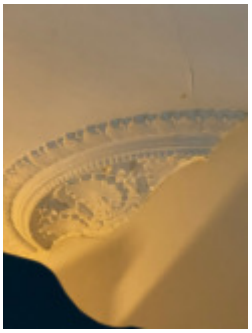
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Overflater på gulv består av: Parkett og laminat.
Stedvis noe gulvknirk og skjeve gulv, noe som anses som normalt i gamle bygårder.
Noe glipper mellom parketten i 4. etg.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Noe slitt tak på ett soverom.
Rosetter og stukkatur. Noen av rommene er delt av slik at rosetter er i begge rom.
Downlights med dimmer på kjøkken.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 40 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 30 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 15 mm på ett soverom gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 5 mm på kjøkken gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 5 mm på soverom gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ikke kontrollert hva høydeforskjell i rommene kommer av.
Tilstandsgraden settes grunnet avvik fra standardens krav til godkjent måleavvik i de ovennevnte rommene.

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.

Kostnadsestimatet er gitt på innhenting av anbud for kostnad, ikke selve jobben som må gjøres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Radon

Det er ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etasje og høyere dersom ikke spesielle forhold tilsier dette. Eksempler på spesielle forhold er at blokken ligger i et særlig radonutsatt område eller at andre leiligheter i blokken har målt høye radonnivåer.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med moderat til lav aktsomhetsgrad.
http://geo.ngu.no/kart/radon/

TG 2 Pipe og ildsted

Ildsted i stue. Pipe av teglsten fra byggeår. Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Feieluke i kjeller eller på loft.

REF Byggforskserien 752.135 - 714 Tilgjengelighet for inspeksjon.

Tilstandsrapport

En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen.

Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter, som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen kan likevel brukes.

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

Pipe er ikke synbar fra alle sider, ikke mulig å kontrollere. Kostnadsestimat er derfor ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

TG 2 grunnet synligheten på pipevangene.
Tiltak er ikke mulig å gjennomføre.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom entré og kjøkken.
Trappetrinn i tre med sidevanger i glass.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er kun montert håndløpere på én side i trappen. Håndløpere til den andre siden har eier liggende.
Litt knirk i trappen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Håndløpere bør monteres ut ifra sikkerhetsmessige forhold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre innvendige forhold

Det er laget hems i stue og på to soverom. Takhøyden der er under 190 cm, men arealet er med under BRA-i.

TG 1 Varme, generelt

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring og vedfyring.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad som er pusset opp av tidligere eiere. Antatt fra 2004.

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførte arbeider på badet. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk. Bad med flislagte overflater og godkjente tettesjikt, har en levetid på 10-20 år, ifølge NBIs levetidstabell.

Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig å ta visse forhåndsregler som evt. å bruke dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning av gulv og vegger.

Det må påregnes utbedringskostnader på badet innen kort tid.

Tilstandsrapport

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

4 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger på bad.
Malte flater i tak.
2025: Det er lagt ny fuge på badekarskanten og dusjsone.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

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

Dusjnisje på bad har en definert våtsone som er på minimum 1 meter ut på hver side utenfor dusjnisje. Dør på bad er plassert innenfor denne våtsonen. Dette har liten betydning hvis utførelsen rundt utforinger/gerikt er utført korrekt, men standardens strenge krav gjør at dette vurderes til TG 2.

Noe hull i fliser etter tidligere innredning.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tiltak for utbedring av registrert avvik: Dør står for nærme dusjsonen og er vanskelig å gjøre noe med pga rommets utforming og plassering av installasjonene. Viktig at det benyttes dusjvegger ved dusjing. Passe på at vannsøl ikke blir liggende på dørkarm/døren slik at skader kan forekomme.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

TEK-1997-2010: § 8-37 punkt 3 Våtrom
Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig.

Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl. Lekkasjevann eller kondens skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelser er minimal. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

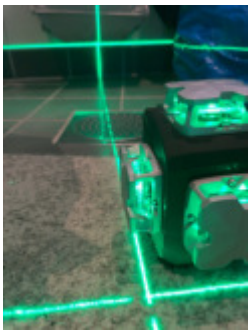
Det er ikke kontrollert eller sett om membranen er brettet opp ved terskel slik at dette gir innvirkning på kravet /anbefaling på 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet kan fungere tilfredsstillende selv om høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel er under anbefalt nivå (25 mm). Det anbefales allikevel årvåkenhet ved bruk av våtrommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



4 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv med jordingskabel til slukrist.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Det lot seg ikke konstatere hvordan membraner var anlagt, da dette krever inngrep i konstruksjonene.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

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

Det finnes ikke noe dokumentasjon på sluk eller membran.
Levetid: Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid: Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

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.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



4 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: WC, badekar, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Tilstandsrapport

Noe fuktmerker på baderomsinnredningen.
Merker i emaljen på badekar.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



4 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering. Det er tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2.
Ventilasjonen på badet holder ikke arket, som er en test, ergo noe dårlig ventilasjon.

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

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Uvisst om tiltak lar seg utføre. Eier/ny eier må kontrollere/avklare med styret i selskapet om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte på bad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingsloven. Det er foretatt hulltaking i vegg mellom dusjnisje og entré. Det er ikke oppdaget synlig skade i vegg. Det er utført fuktmålinger med Protimeter MMS3 i plate/trevirke i/mot våtsone med normale verdier.
Dette er kun en stikkprøve i områder med hyppige skader, men friskmelder av den grunn ikke badets oppbygging eller fullstendig tilstand.



Tilstandsrapport

LOFTS ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2016.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av dokumentasjon.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

LOFTS ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger på bad med malte flater.
Malte flater i tak.
Downlights med dimmer på bad.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

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

Dusjnisje på bad har en definert våtsone som er på minimum 1 meter ut på hver side utenfor dusjnisje. Dør på bad er plassert innenfor denne våtsonen. Dette har liten betydning hvis utførelsen rundt utforinger/gerikt er utført korrekt, men standardens strenge krav gjør at dette vurderes til TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak for utbedring av registrert avvik: Dør står for nærme dusjsonen og er vanskelig å gjøre noe med pga rommets utforming og plassering av installasjonene. Viktig at det benyttes dusjvegger ved dusjing. Passe på at vannsøl ikke blir liggende på dørkarm/døren slik at skader kan forekomme. Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFTS ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

Preaksepterte ytelser
1. For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:

a. Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

b. Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

2. I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

a. Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

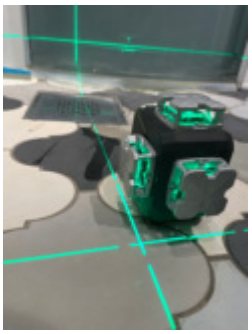
Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



LOFTS ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av dokumentasjon.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



LOFTS ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, dusjplass med inn-utadslående dusjvegger og servant med ettgreps blandebatteri i innredning.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

LOFTS ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFTS ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingsloven. Det er foretatt hulltaking i vegg mellom dusjnisje og kjøkken. Det er ikke oppdaget synlig skade i vegg. Det er utført fuktmålinger med Protimeter MMS3 i plate/trevirke i/mot våtsone med normale verdier.
Dette er kun en stikkprøve i områder med hyppige skader, men friskmelder av den grunn ikke badets oppbygging eller fullstendig tilstand.



KJØKKEN

LOFTS ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Glatt, laminert kjøkkeninnredning, laminert benkeplate, kum med ettgreps blandebatteri, kullfiltervifte over integrert koketopp/ovn, integrerte kjøl/frys og integrert oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er montert komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Tg 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

LOFTS ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kullfiltervifte over integrert koketopp. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.

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

Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.

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

Det tillates normalt ikke å føre forsert avtrekk med avtrekksvifter til felleskanaler og fasader i borettslag og sameier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Kjøkken
PEX vannrør i underskap på kjøkken.

Bad: Skjulte vannrør på bad.

Plastrør i sjakt på badet.
To stoppekraner i sjakt som stopper vannet til badet i 4. etg.
Fordelerskap på bad oppe med to stoppekraner. En av kranene har ikke vrider.

Alt av vanninstallasjoner i loftsetasjen er fra 2016.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

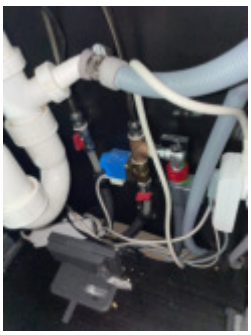


Kraner i sjakt.



Skap oppe





Kjøkken

TG 1 Avløpsrør

Det er felles avløpsrør i borettslaget.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med luftespalte i vindu og ved å åpne vindu eller dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i entré. Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Loftsetasjen ble bygget ut i 2016.
   2016: Hele sikringsskapet byttet ut for å klare den nye belastningen. Ellers ikke gjort noe i 4. etg.
   Satt opp nytt sikringsskap ifm utbygging av loft i 2016/2017.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Alle arbeider i selgers eiertid er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

   Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

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

   Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei 2024: eltilsynsrapport.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

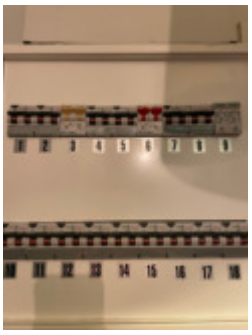
Inntak og sikringsskap

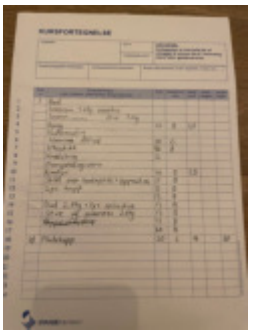
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har fremvist samsvarserklæringer på elektriske arbeidet i sin eiertid. Da det ikke er framvist samsvarserklæring på alt av det elektriske blir det derfor TG 2.

Generell kommentar

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Alle boenheter skal ha manuelt slukkeutstyr. Utstyret skal kunne benyttes i alle rom. Om boligen er i flere etasjer, skal slukkeutstyr plasseres i hver etasje. Hver eneste boenhet skal ha minst én røykvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varselsignalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røykvarsler og soverom eller oppholdsrom. Videre skal du ha et godt sikret brannalarmanlegg. Det betyr at beboere i bygninger med flere enheter blir varslet dersom det brenner i fellesområder eller hos naboer. Har du store loft og kjellere kan det være hensiktsmessig med en røykdetektor. På generell basis bør brannvarsler og brannslukningsapparat kontrolleres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei 2 pulverapparat fremvist på befaring.
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ukjent Pulverapparat kontrollert i 2014 og 2023.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei Felles brannvarsling i blokken.

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

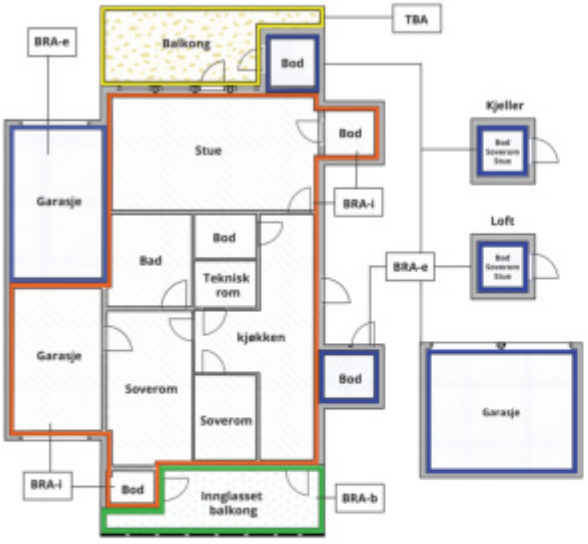
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i blokk

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
4 Etasje	75			75	4		75
Lofts etasje	46			46	6	14	60
Kjeller		7		7			7
SUM	**121**	**7**			**10**	**14**	**142**
SUM BRA	**128**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4 Etasje	Entré, Bad, 3 Soverom, Stue		
Lofts etasje	Bad, Soverom, Kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 7m2.
Målene på boden er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Befaring/skanningen er utført av Takstingeniør Trond Bratvold.
Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i takstrapporten.

Metode:
Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.
Metoden fanger opp skjevheter, vegger ute av vinkel og gir det beste grunnlaget for utregning av arealer ved skråtak.
Råfilen er behandlet i Revit av Bo3d`s kvalifiserte team som har spesialisert seg på NS3940 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Denne boligen er digitalt 3D skannet og målsatt med høy nøyaktighet. Ønsker du digital tilgang til en fil for interiørplanlegging / interiørarkitekt, ta kontakt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er gjort endringer på planløsningen i 4. etg.

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: Brannceller i byggverk i risikoklasse 4 med inntil 8 etasjer kan ha utgang til ett trapperom utført som rømningsvei. Dette forutsetter at hver boenhet har minst ett vindu eller balkong som er tilgjengelig for rednings- og slokkeinnsats, jf. § 11-17. En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over én eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre brannceller i bygningen. I løpet av denne tiden regner man med at brannvesenet skal kunne komme til stedet og sette i verk slokkende og begrensende tiltak som forhindrer videre brann- og røykspredning. Brannklassifiseringen til leiligheten er ikke kontrollert. Det antas at øvrig rømning fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre.

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)
Leilighet i blokk	121	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2025	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Cal-Joan Gunnar Taavola	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	222	46		0	3455.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Maridalsveien 174 A

Hjemmelshaver
Grønnegården Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GRØNNEGÅRDEN BORETTSLAG	954899705		Usbl, Tlf: 22 98 38 00.	Taavola Cal-Joan Gunnar, Fagerbekk Siv Lufall

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
41

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Her bor du i et veletablert og barnevennlig område, rett ved skole, park og alt av servicetilbud og offentlig transport. Meget sentral beliggenhet i attraktivt boligområde på Bjølsen/Sagene. Området består av klassisk kvartalsbebyggelse og nybygg. Flere treningssenter, samt Storo shoppingsenter finnes i nærområdet. Grünerløkkas lekne folkeliv ligger en liten gåtur unna, og det samme gjør Nydalen og BI. Området er også kjent for sine mange parker og nærhet til flotte turområder langs Akerselva og i Maridalen. Leiligheten ligger med direkte tilgang til offentlig kommunikasjon på den ene siden, samt hyggelig opparbeidet og grønn bakgård på den andre. Herfra er det også trafikkfri adkomst til Bjølsenparken som ligger rett bak.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Borettslagsleilighet over to etasjer bestående av 4. etg. med entré med trapp, bad, 3 soverom og stue. Utgang til balkong fra ett soverom. Loftsetasjen med bad, soverom med dør ut til loft og stue. Utgang til terrasse fra stue.

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.
Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen avvik, ref. selgers egenerklæring.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	09.03.2025	
2	09.03.2025	
3	11.03.2025	
4	13.03.2025	
5	17.03.2025	
6	18.03.2025	

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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

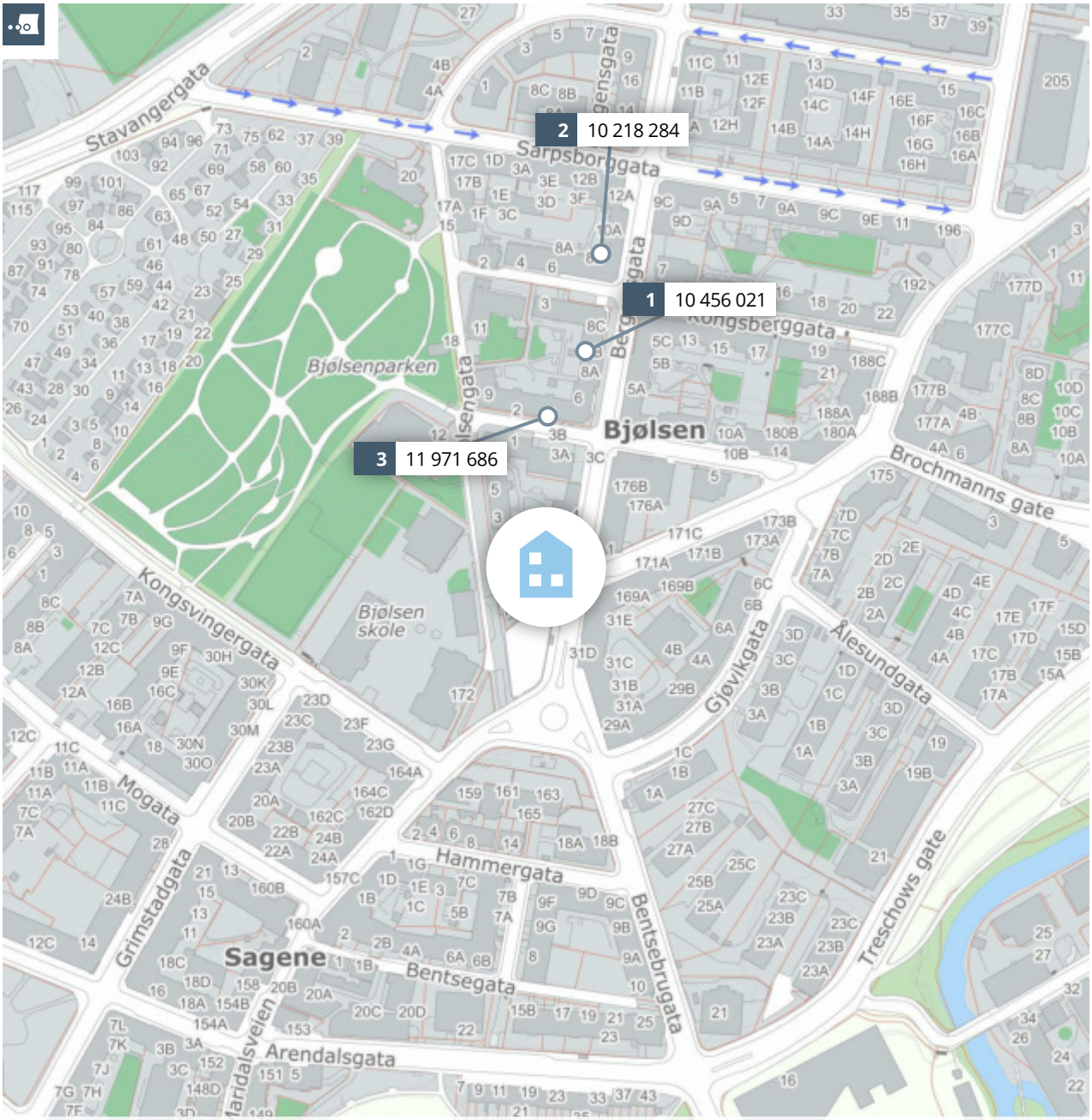
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/JI6674

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

MEGLERS VERDIVURDERING 30.04.2025



Meglers verdivurdering

MARIDALSVEIEN 174 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Horisont den 30.04.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Aleksander Setsaas.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

PrivatMegleren Horisont 30.04.2025

Maridalsveien 174 A, 0469 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1896

GNR 222 BNR 46 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BJØLSEN RODE 2

Verdivurdert til

11 000 000

155 052	11 155 052	92 191
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	121 m²	7 m²	- m²	10 m²	142 m²	- m²
Byggeår						1896

Fellesutgifter	8 676
Formue	45 698
Soverom	4
Etasje	4

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bergensgata 8 B 100 m² 1896 3. etg 4 sov	02.09.2024	10 000 000	**10 000 000**	456 021	10 456 021	**104 560**
2 Kongsberggata 8 C 118 m² 1883 4. etg 4 sov	30.04.2024	9 700 000	**9 700 000**	518 284	10 218 284	**86 596**
3 Larviksgata 4 123 m² 1980 4. etg 3 sov	09.10.2024	11 470 000	**11 470 000**	501 686	11 971 686	**97 331**

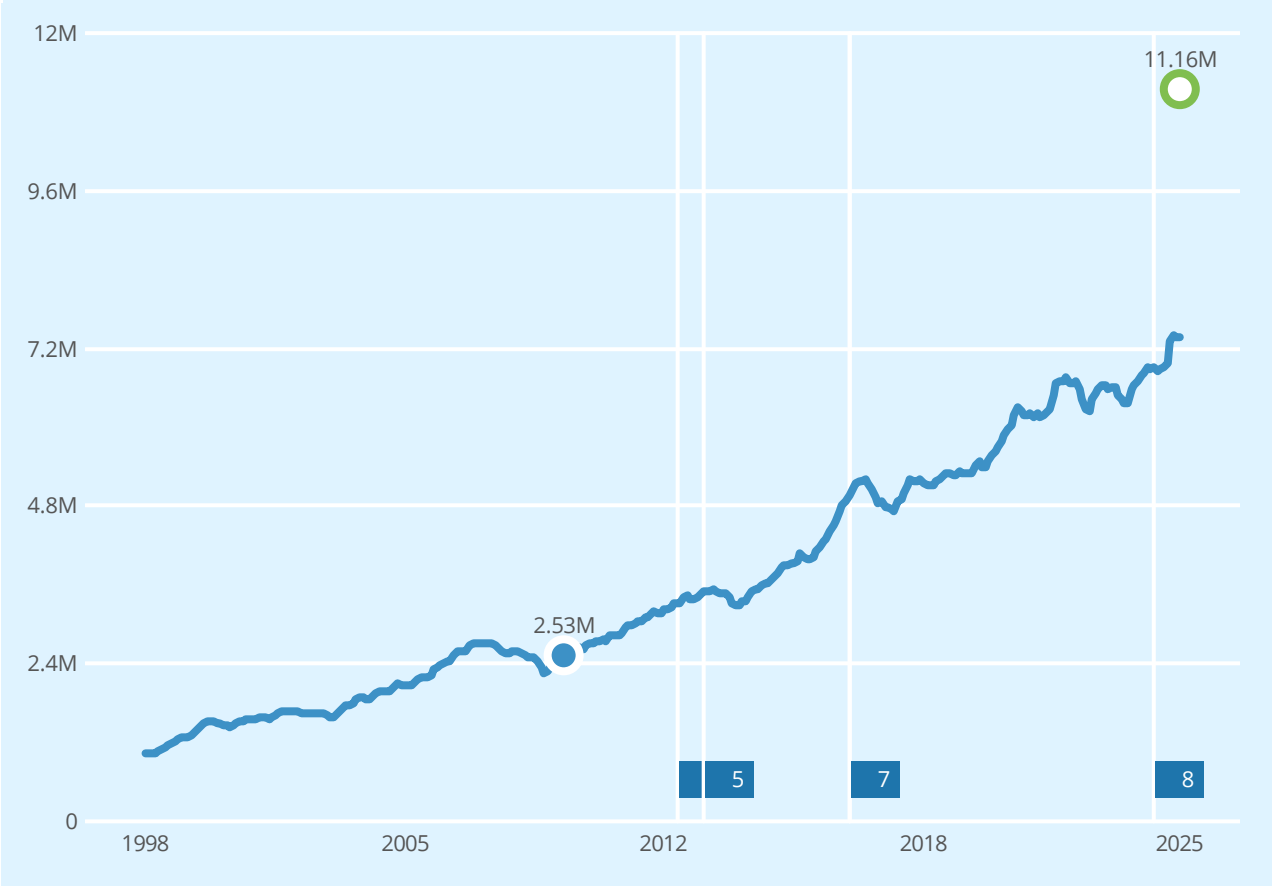
Maridalsveien 174 A er en stor og attraktiv toppleilighet over to plan i fjerde etasje og loft, med lun takterrasse oppe og balkong nede. Uteplassene har utsyn til bygårdens prisbelønte bakgårdsidyll, direkte tilknyttet Bjølsenparken. Leilighetens hovedplan er klassisk med stukkatur og flott takhøyde, mens loftet ble moderne innredet i 2017 med takvinduer i to høyder, stilrene overflater og hint av rustikke bjelker.

Inneholder:
4. etasje: Entré, stue, bad og 3 soverom.
Loftsetasje: Kjøkken/spisestue, bad og soverom.
Annet: Leiligheten disponerer en kjellerbod.

Eiendommen ligger i et attraktivt og sjarmerende område på Bjølsen i Oslo, i umiddelbar nærhet til Bjølsen skole. Bygården har en nydelig, prisbelønnet bakgårds idyll med adkomst direkte inn i Bjølsen parken. I nærområdet finner vi en rekke kaffebarer, kafeer, spisesteder og butikker, samt god offentlig kommunikasjon.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Andre småhus
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk
+1 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
25.05.2009	05.06.2009	22.09.2009	2 490 000	2 450 000	84 207	2 534 207	9
12.07.1999	12.07.1999		-	935 000	0	935 000	10

9 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Leiligheten utvidet med loft som ble bygd ut og innlemmet i leiligheten i 2017.

10 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i BJØLSEN RODE 2 grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

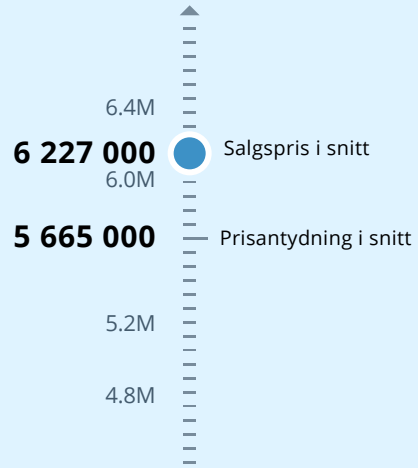


Annonsene har i snitt ligget ute i

104
dager

Leiligheter solgt i BJØLSEN RODE 2 grunnkrets siste 3 mnd

20
leiligheter solgt

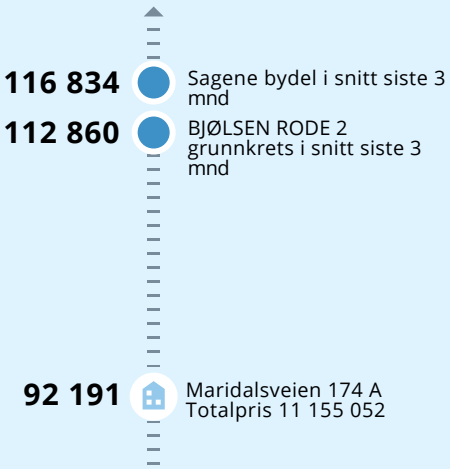


Solgt i snitt i løpet av

17
dager

for 9.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Horisont (WM)

Oppdragsnr.
155250027

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Cal-Joan Gunnar Taavola	Siv Lufall Fagerbekk

Gateadresse
Maridalsveien 174A

Poststed	Postnr
Oslo	0468

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2009

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 15

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 7727420/3

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155250027

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad 5.etg utført i regi av Bygg i Oslo. Bad i 4.etg fikk vi også informasjon om at er gjort av fagpersoner da vi kjøpte, men vi har ikke dokumentasjon fra det.
Arbeid utført av	Bygg i Oslo AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, bad 5. etg.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ferdigattest godkjent av Oslo kommune 12.02.2019. Referanse 201612155-4

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

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I forbindelse med utbygging av loft i 2016/2017 ble vann/avløpsarbeid ifm nytt bad og kjøkken utført av Bygg i Oslo AS
Arbeid utført av	Bygg i Oslo AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kjelleren er gammel. Kjenner ikke detaljer eller fuktverdier, men vet at det ved styryregn for en del år siden kom vann i kjeller. Dette ble utbedret av fagfolk i regi av styret i borettslaget.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I mur/teglstein ved markisefestene var det for ca 3 år siden fukt/vann som kom inn. Da frosten kom ble det sprekker i mur. Dette ble utbedret av fagfolk/murere i regi av borettslaget. Det er også registrert sprekker på ytre fasade i bygget.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sprekker på fasade og også noen sprekker innendørs er registrert. Bygget er fra slutten av 1890 og skjevheter finnes litt overalt i bygget.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	For mange år siden hadde vi rotter i kjeller. Husker ikke årstallet, men ca 10 år siden. Skadedyrskontroll ryddet opp, hull ble tettet osv og har ikke observert rotter i kjeller etter det. Borettslaget har jevnlig kontroll av skadedyrskontroll som er forebyggende og som følger med på dette. Møll er observert.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Har gjort utbedring av sikringskap i leiligheten.
Arbeid utført av	G4 elekro

Document reference: 155250027

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Samme som over. G4 elekro gjorde dette ifm el-tilsyn

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Terasse i 5.etg ble bygd i 2016/2017

Arbeid utført av: Bygg i Oslo AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, vi kjøpte ut råloft og bygget ut dette i 2016/2017. Naboleiligheten gjorde tilsvarende.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ferdigattest foreligger. Se besvarelse lenger opp.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Yttertak i borettslaget skal skiftes ut. Arbeidets oppstart er planlagt til august 2025. Ellers har det i perioder vært registrert noe risting i bygget. Dette følges tett av styret i samarbeid med Oslo kommune. Utbedringer hsr blitt gjort bl.a med asfaltering i Bergensgata.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

Document reference: 155250027

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skifte av tak vil medføre at husleien øker ned ca 1900 kr pr mnd. (Med forbehold om prisendring).

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se kommentar lenger opp i bescarelsen.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155250027

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 155250027

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Caljoan Taavola	d8ad31d45de5049d70e6308769b0ad8e0df39ec7	17.03.2025 14:53:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siv Fagerbekk	5baabca2d1998804281793 3dfdda8f302f65717c	17.03.2025 08:59:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 155250027

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

EKSP.DOK. OG FERDIGATTESTER MM.

SKJØNNETS 3684 97 KRISTIANIA

N. D. J.-No. 488 97
11 Bilag.

Anmeldelse
Beregning
Anvisn. Erklæring
7 Slkr. Tegninger
Situationsplan

Grundmaaling
Tegninger
Erklæring
Servitutter
Skjøder

30/9 97
1/10 97
2/10 97

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus og Skald

paa Matr.-No. 174 Maridalsveien

Indleveret 14-9-97. Attesteret 5-10-98

Oversendes D'Hrr. Reguleringschefen og Opmaalingschefen med Anmodning om at opgive om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grændser og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servitutter o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 14de September 1897.

O. Bjelke Holtermann

497 97

Maridalsveiens Regulering er indlagt med blaa Linjer.
S. u. s.

Theodor Gallis.

I Henhold til ovenstaaende Foranledning kan Tegningen ikke approberes.

Kristiania 20de September 1897

O. Bjelke Holtermann

Tilbagesendes Hrr. Reguleringschefen og Opmaalingschefen uden Henvisning til vedlagte nye Tegninger, hvor den ønskede Regulering skal være indlagt.

Kristiania 1ste Oktober 1897

O. Bjelke Holtermann.

Anmelder
Tegning
Underskrift

465/1923

870/1923

Expeditions-Dokument.

angaaende garage

paa Matr.-No. 1774 Baadalsveien

Indleveret 1 mai 1923 Attesteret

Ferdig attestert 16.6.1924

(duplikatet sendt brandsjefen)

Undertegnede Kria. sundhetskommission har ombedes

465/23

2/5 23.

H. Rottmann

Da grundplanen ikke stemmer overens de tekniske forskrifter, anses denne plan indsendelse.

Kristiania sundhedskommission 6 mai 1923

Efter bekjendtgjørelse sndk. 7/5 23

Kristoffersen

Sigurd Bay.

KRIA SUNDHETSKOMMISSIONS INGENIØR 681 1923

465/23

Sundhetskommisjonens foranstående projekt tegning meddeles anmelderen.

meddelt 8/5 23

Kria. 8/5 23.

H. T. Sparre.

H. Rottmann

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Montering av 14 stk W.C. (1. - 4. etg.

Arbeidssted	Matr. nr.	Løpenr.
Maridalsveien 174.		67/1736

Byggherre

Herr GROM KROGH
v/ Tove Krogh
Thm. Heftyesgt. 54
OSLO-2.

Ansvarshavende

Entreprenör OLAF H. SOELBERG
Vöyensvingen 6 B
OSLO-4.

Dato 16.oktober 1968.

GT/KL.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av terreng og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

G. T.

fung. Bygningsinspektør
G. Torp.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Henrik Ibsensgate 19 - Pb 1150 Oslo 1

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeid: **Rømmestilla. av leil.,bad/w.c. og utskift. av vind. m.m.**

Arbeidssted	Matr.nr.	Jnr.
Mastedalsveien 174		**79/1980**

Byggherre	Ansvarshavende
B.B.L.Ungdommen Selvbyggerlag, Storgata 55, OSLO 1	**Siv.ing. Johan Kr. Bø, Ole Deviks vei 14, OSLO 6**

PHB/BS

Dato
26.januar 1983.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold.

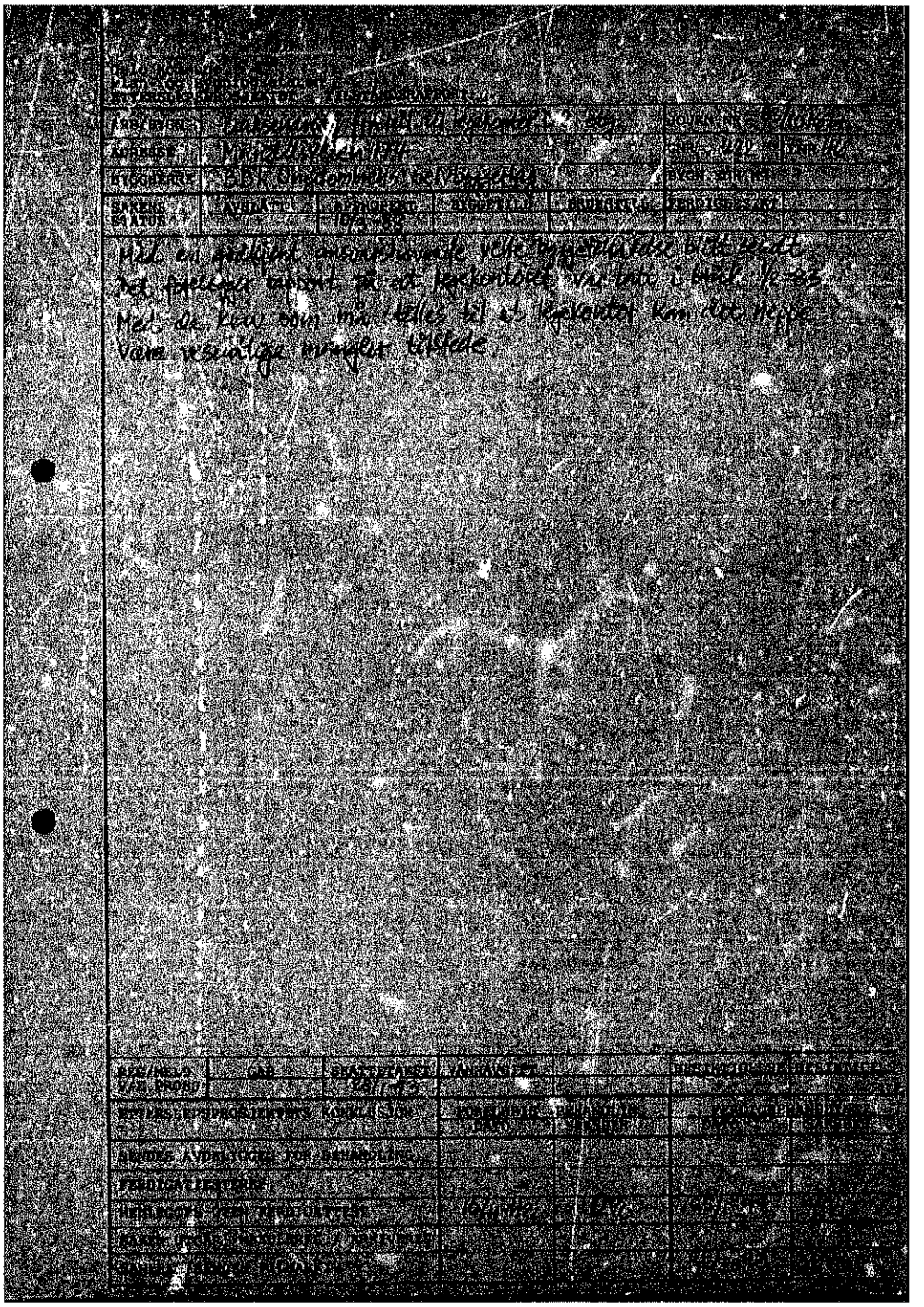
Det påtales at det under arbeidets gang ikke er foretatt påbudt varsling for kontroll herfra. Kontrollen har derved ikke kunne utøves.

For bygningssjefen

Bygningskontrollør
Per M.Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt oppbæreldene av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Ansvarlig



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

OFFICE OF LENA JOHANSEN
Maridalsveien 174 A
0469 OSLO

Dato: 15.01.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201115512-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Jens Kristian Sørensen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 174A	Eiendom:	222/46
Tiltakshaver:	Grønnegården Borettslag	Adresse:	Maridalsveien 174 A, 0469 OSLO
Søker:	OFFICE OF LENA JOHANSEN	Adresse:	Maridalsveien 174 A, 0469 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - MARIDALSVEIEN 174 A

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 14.12.2012.

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

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for ferdigattesten, sak 201115512			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		12.09.2011	1/10
Plan 1-4.etg		27.10.2011	1/12

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.01.2013 av:

Jens Kristian Sørensen - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til: Grønnegården Borettslag, Maridalsveien 174 A, 0469 OSLO, cecilie.natalie@gmail.com
Vedlegg: Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

OFFICE OF LENA JOHANSEN
Maridalsveien 174A
0469 OSLO

Dato: 12.02.2019

Deres ref.: LENA JOHANSEN | Vår ref.: 201612155-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Aleksander Stein Engvoll | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARIDALSVEIEN 174A	Eiendom:	222/46/0/0
Tiltakshaver:	Siv Fagerbekk	Adresse:	Maridalsveien 174 A, 0469 OSLO
Søker:	OFFICE OF LENA JOHANSEN	Adresse:	Maridalsveien 174A, 0469 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Ferdigattest

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring og ombygging av deler av loft for utvidelse av underliggende leilighet, mottatt 10.02.2019.

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 201612155			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan 2	D012	15.06.2016	1/18
Plan 4 etasje	A100	19.06.2016	1/21
Plan loft	A100	19.06.2016	1/23
Snitt B-B	A202	19.06.2016	1/24
Snitt D-D	A204	19.06.2016	1/25
Snitt F-F	A206	19.06.2016	1/26
Fasade sørøst	A301	19.06.2016	1/27
Fasade nordvest	A300	19.06.2016	1/28

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
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.02.2019 av:

Aleksander Stein Engvoll - saksbehandler
Bjørn Wikan - enhetsleder

Kopi til:
Siv Fagerbekk, Maridalsveien 174 A, 0469 OSLO, siv_fagerbekk@hotmail.com



SEKSJON 41:
Nytt BRA Areal 54,5m²
Total BRA areal etter utvidelse:136,9m²
Totalt areal som bruksendres:74m²

SEKSJON 42:
Nytt BRA Areal 20,6m²
Totalt BRA Areal etter utvidelse: 66,5m²
Totalt areal som bruksendres: 32,4m²

ETT-TRINNS SØKNAD

Tegning: A100 PLAN
Målestokk: 1:50 (A3)
Dato: 19.06.16
Adresse: Maridalsveien 174 A, 0469 Oslo
Gnr/Bnr: 222/46
Prosjekt: LOFT
Arkitekt: Lena Johansen

OFFICE OF LENA JOHANSEN
Maridalsveien 174 A
0469 Oslo
99585563
Lena.m.johansen@gmail.com



ETT- TRINNS SØKNAD

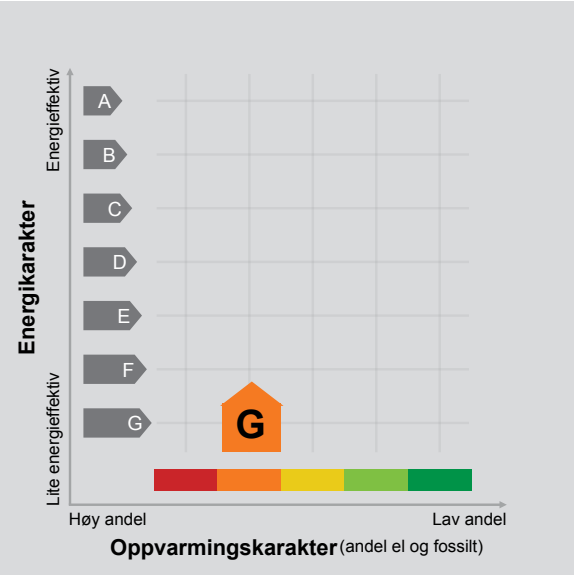
Tegning: A100 PLAN 4 ETASJE
Målestokk: 1:60 (A3)
Dato: 19.06.16
Adresse: Maridalsveien 174 A, 0469 Oslo
Gnr/Bnr/Seksjonsnummer: 222/46/41
Prosjekt: LOFT
Arkitekt: Lena Johansen

OFFICE OF LENA JOHANSEN
Maridalsveien 174 A
0469 Oslo
99585563
Lena.m.johansen@gmail.com

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Maridalsveien 174A
Postnummer	0469
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	222
Bruksnummer	46
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80856059
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-92527
Dato	15.03.2025



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 12 431 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

11 371 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	800 liter ved

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)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Fyr riktig med ved
- Etterisolering av yttervegg
- Slå el.apparater helt av

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.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1897
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	121
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

MEGLERBREV

Boligopplysninger:

Grønneg³rden Borettslag		V³r ref.:	8/41	Fødselsdato eier:	07.09.1978
Maridalsveien 174 A		Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	09.10.1974
0469 OSLO		Eiere:	Siv Lufall Fagerbekk, Cal-Joan Taavola		
Organisasjonsnr:	954 899 705	Andelsnr:	41		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 8 676

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader avdrag 2	142
	Felleskostnader drift	7 304
	Avdrag fellesl³n	512
	Felleskostnader renter 2	250
	Renter fellesl³n	468

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³rene er ³pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater ³betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende ³rsskifte. Merk at dersom borettslaget har l³n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før l³net er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	155 052	Gjeld siste ³rsoppg.:	155 052
Klient ajourf. l³n:	4 117 675,93	Klient gj. s. ³rsoppg.:	3 970 671

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 12133795896, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.
Rentesats per 27.02.2025: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 47
Saldo per 27.02.2025: 2 624 461
Andel av saldo: 101 269
Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 30.09.2036)

L³nenummer: 16367007919, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.
Rentesats per 27.02.2025: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 73
Saldo per 27.02.2025: 1 393 824
Andel av saldo: 53 783
Første termin/første avdrag: 30.06.2023 (siste termin 31.03.2043)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Michael Walter Madsen
Adresse:	LARVIKSGATA 1
Postnr/-sted:	0468 OSLO
Telefon:	Mob.: 93836616
E-post:	gronnegaarden@mittusbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 27.02.2025

Utest³ende saldo: 0

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

Boligopplysninger:

Grønneg³rden Borettslag	V³r ref.:	8/41	Fødselsdato eier:	07.09.1978
Maridalsveien 174 A	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	09.10.1974
0469 OSLO	Eiere:	Siv Lufall Fagerbekk, Cal-Joan Taavola		
Organisasjonsnr: 954 899 705				

5: Restanse felleskostnader pr. 27.02.2025

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ få oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	155 052	Andre inntekter:	2 026
Annen formue:	45 698	Utgifter:	9 018		

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

7: P³lydende

P³lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	79 500
Andelsnr:	41	Partialobligasjonsnr:	41

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	1896		
G³rds/bruksnr:	222/46		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3463

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586861

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0401

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systeml³s:	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 inng³r ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai og oktober m³ned..
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).

Parkering:
Borettslaget er deleier i Bjølsen Garsjesameie hvor garasjeplass kan leies.
For leie av plass m³styret i Bjølsen Garasjesameie kontaktes; bjolsengarasje@gmail.com
Plassene følger ikke boligen ved salg og m³leietaker st³r selv ansvarlig for oppsigelse av leieforholdet.

Det er i eiendommen til Grønneg³rden borettslag b³ndtvang p³hunder ³ret rundt (jfr. lagets vedtekter 4-1 punkt (6))

Bjølsengata 3 er oppført p³Byantikvarens Gule liste som bevaringsverdig.

Varmtvann er inkludert i fellesutgiftene. Elektrisk oppvarming i leilighetene.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert p³kjøper(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:

Grønneg³rden Borettslag	V³r ref.:	8/41	Fødselsdato eier:	07.09.1978
Maridalsveien 174 A	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	09.10.1974
0469 OSLO	Eiere:	Siv Lufall Fagerbekk, Cal-Joan Taavola		
Organisasjonsnr: 954 899 705				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

INFOSKRIV - TILKNYTTEDE LAG.PDF

INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

ANNONSERING AV FORKJØPSRETT

For å få forkjøpsretten utlyst, må bestilling sendes til eierskifte@usbl.no for å ases som mottatt.
Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Meldingen må inneholde

- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr., areal
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

GEBYRER TIL USBL

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke Kun boligrapport	Ref. Infoland Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 6.570,- Kr. 1.354,-
Forhåndsavklaring forkjøpsrett Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 7.938,- Kr. 7.938,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 300,- pr. person
Utregninger	Omsorgsboliger	Kr. 1500,-

* Megler må informere Usbl om kjøper er medlem i Storbysamarbeidet slik at kjøper ikke går glipp av sin storbyansiennitet, se usbl.no.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

RESTANSEOPPLYSNINGER
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 13.12.2024

INNKALLING EKSTRAORD. GF 27.01.25

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Grønnegården Borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Grønnegården Borettslag

Tidspunkt: Mandag 27.01.2025 kl. 18:00

Sted: Kjelleren i Larviksgt 1

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 Orientering vedrørende Prosjekt: Rehabilitering av tak

3 Vedtak 1: Godkjenning av forberedende arbeider til rehabilitering av tak

4 Vedtak 2: Godkjenning av mandat for gjennomføring av rehabilitering av tak

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. Orientering vedrørende Prosjekt: Rehabilitering av tak

Høsten 2024 gjennomførte USBL, på vegne av Styret, en tilstandsanalyse av takene til Grønnegården. Takene har stort sett nådd teknisk levetid og en rehabilitering er nært forestående.

Styret informerer om bakgrunn for saken

USBL prosjekt informerer ytterligere om funnene i tilstandsanalysen og om prosjektet som er foreslått.

Tilstandsvurdering av tak følger vedlagt.

3. Vedtak 1: Godkjenning av forberedende arbeider til rehabilitering av tak

Styret ønsker fullmakt fra generalforsamlingen til å sette i gang USBL Prosjekt med fase 1 og fase 2, frem til tilbudsevalueringen. Det foreslås at det settes en øvre ramme på kr. 200.000,- eksl. mva. for dette arbeidet.

Forslag til vedtak: Ekstraordinær generalforsamling vedtar at Styret kan iverksette USBL Prosjekt med fase 1 og 2 for Prosjekt: rehabilitering av taket. Det avsettes en ramme på kr 200.000,- eksl. mva. for dette arbeidet.

4. Vedtak 2: Godkjenning av mandat for gjennomføring av rehabilitering av tak

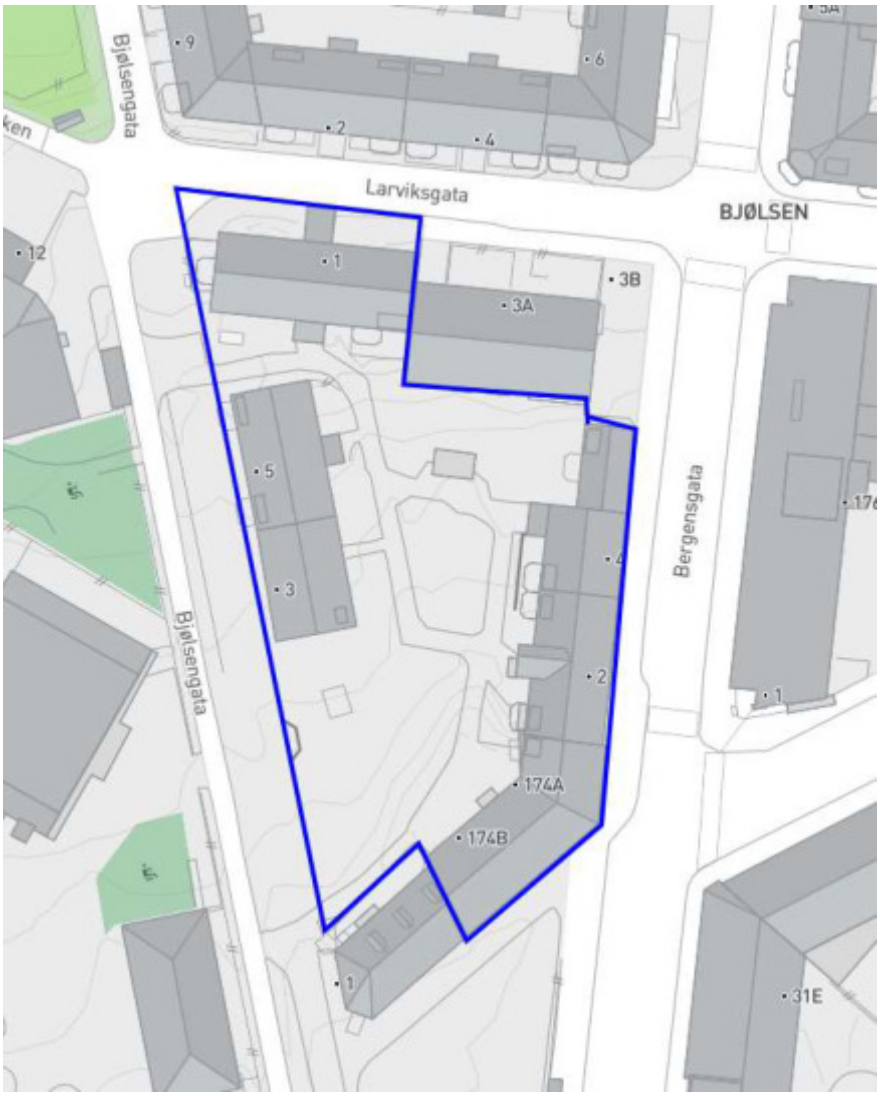
Styret ønsker fullmakt fra generalforsamlingen til å sette i gang USBL Prosjekt til gjennomføring av prosjektet, forutsatt at arbeidet kan gjennomføres innenfor de økonomiske rammene fremsatt i tilstandsrapporten.

Styret vil ha ansvar for å følge opp USBL som vil ha rollen som Byggherrens representant i gjennomføring.

Vedlagt følger husleiekonsekvens med låneopptak på kr 8.800.000,- med nedbetalingstid på 30 år.

Forslag til vedtak: Ekstraordinær generalforsamling vedtar at styret kan iverksette gjennomføring av rehabilitering av taket forutsatt at prosjektet, basert på de innhentede tilbudene, kan gjennomføres innenfor de overordnede rammene av prosjektbudsjettet presentert på generalforsamling 27.01. Generalforsamlingen godkjenner at prosjektet lånefinansieres med låneopptak inntil kr 8.800.000,- med 30 års nedbetalingstid.

GRØNNEGÅRDEN BORETTSLAG



TILSTANDSVURDERING AV TAK MED TILHØRENDE TAKELEMENTER

2024

Tlf.: 22 98 38 00 E-post: prosjekt@usbl.no www.usbl.no

Grønnegården Borettslag

Tilstandsvurdering tak og tilhørende takelementer

Utført av: **Usbl Prosjekt v/ Katrine Müller og Halvor Mohagen**
Adresse: **Postboks 8944, Youngstorget, 0028 Oslo**
Telefon: **22 98 38 00**

Usbl Prosjekt har på oppdrag fra Grønnegården borettslag utarbeidet en tilstandsrapport om tilstanden til borettslagets hovedtak og takelementer. Tilstandsrapporten gir forslag til tiltak og kostnader for gjennomføring av tiltakene.

Formålet med tilstandsrapporten er å gi borettslaget nødvendig beslutningsgrunnlag for å fatte vedtak om gjennomføring av foreslåtte tiltak.

Borettslaget befinner seg på Sagene i Oslo, på adressene Bjølsengata 3-5, Bergensgata 2-4, Larviksgata 1 og Maridalsveien 174.

Borettslaget består av 47 leiligheter fordelt på fem bygninger. To av bygningene, Bjølsengata 3 og Maridalsveien 174, er oppført rundt 1890. Resten av bygningene, Bergensgata 2-4, Bjølsengata 5 og Larviksgata 1, er oppført på tidlig 1980-tallet.

Deler av loftet i Maridalsveien 174 benyttes som råloft, mens resten av loftsarealet er ombygget til leiligheter. I Bjølsengata 3 er hele loftet ombygget til leilighet. I Bergensgata 2- 4, Bjølsengata 5 og Larviksgata 1 er alle toppetasjer originalt bygget med leiligheter.

Alle takene med unntak av Bjølsengata 3 anbefales å legges om. Takstein, lekter, sløyfer og underlagspapp bør skiftes ut. Beslag, pipehatter og snøfangere bør også byttes ut. Anbefalingen baserer seg på takenes alder som i dag er rundt 43 år. Lektene, sløyfene, underlagspappen og beslagsarbeidene til taket i Bjølsengata 3 er fra nyere tid, det kan derfor vurderes å kun utskifte taksteinen på dette taket, eventuelt avvente omlegging av hele dette taket.

Anleggsbudsjettet i tilstandsrapporten angir alle kostnader for å gjennomføre anbefalte tiltak i rapporten. Budsjettert totalkostnad for:

Omlegging av alle tak, unntatt taket i Bjølsengata 3: kr. 7 900 000,- inkl. mva.

Omlegging av samtlige tak: kr. 8 800 000,- inkl. mva.

Prosjekt nr.:	Utarbeidet av:	Kontrollert av:	Godkjent:	Dato:
1040678	Katrine Müller	Halvor Mohagen	Lasse Handegård	26.11.2024

1 INNLEDNING 3

1.1 FORMÅL 3
1.2 PROSJEKTORGANISASJON 3

2 BEFARINGER 4

2.1 UTFØRTE BEFARINGER 4

3 TEKNISK BESKRIVELSE 5

3.1 GRUNNDATA FOR BOLIGSELSKAPET 5
3.2 GENERELL BYGNINGSDATA 5
3.3 HOVEDTAK 5
3.4 OVERDEKNING BALKONGER 6
3.5 INNGANGSTAK 6
3.6 TAKVINDUER 6
3.7 TAKELEMENTER OG DETALJER 6
3.8 VENTILASJON 7
3.9 BÆREEVNE 7

4 TILSTAND OG TILTAK 9

4.1 HOVEDTAK 9
4.2 OVERDEKNING BALKONG 9
4.3 INNGANGSTAK 10
4.4 TAKVINDUER 10
4.5 TAKELEMENTER OG DETALJER 10
4.6 BÆREEVNE 11

5 ØKONOMISKE KONSEKVENSER 12

6 KONKLUSJON 15

7 VEDLEGG 16

BILDER 16

1 Innledning

1.1 Formål

Styret i Grønnegården borettslag har engasjert Usbl Prosjekt til å utarbeide en tilstandsrapport om tilstanden til borettslagets hovedtak og takelementer. Tilstandsrapporten bygger på observasjoner og vurderinger gjort av Usbl Prosjekt.

Formålet til tilstandsrapporten er å gi borettslaget en overordnet beskrivelse av den tekniske tilstanden til hovedtakene og tilhørende takelementer, redegjøre for aktuelle tiltak, og angi i anleggsbudsjettet alle kostnader for å gjennomføre tiltakene.

Målet til rapporten er å gi styret nødvendig beslutningsgrunnlag for å fatte vedtak om videre arbeid og planlegging for gjennomføring av et eller flere av de foreslåtte tiltakene i rapporten.

1.2 Prosjektorganisasjon

Følgende aktører har medvirket i gjennomføringen av rapporten:

Boligselskap

Selskap	Grønnegården Borettslag
Adresse	Bjølsengata 3-5, Bergensgata 2-4, Larviksgata 1 og Maridalsveien 174
Kontaktperson.	Per Fridtjof Larssen
Telefon	980 12 198
E-post	perflarssen@gmail.com

Forretningsfører

Navn	Usbl

Utførende av rapport

Firma	USBL Prosjekt
Konsulent	Katrine Müller og Halvor Mohagen
Adresse	Postboks 8944, Youngstorget 0128 Oslo
Besøksadr.	Arbeidersamfunnets plass 1, Oslo
Telefon	22 98 38 00
E-post	kmu@usbl.no og hmo@usbl.no

2 Befaringer

2.1 Utførte befaringer

Det ble gjennomført to befaring av Usbl Prosjekt v/ Halvor Mohagen. Befaringene fant sted den 23.09.24 og 23.10.2024. Til stede på første befaring var Michael Walter Madsen fra styret i borettslaget. På siste befaring var kun Usbl Prosjekt til stede.

Usbl Prosjekt har på befaringene visuelt vurdert de befarte bygningsdelene og elementene. Takstein og takelementer er besiktiget fra bakkeplan, utvalgte takterrasser og takvinduer. Taksteinen er stedvis flyttet på for å inspirere hovedtakenes underlagspapp, sløyfer og lekter. Inspiseringen er følgelig kun gjennomført som stikkprøveundersøkelser uten andre hjelpemidler. Det er ikke gjort fysiske inngrep i bygningsmassen.

Vi mener at befaringene som er avholdt gir et akseptabelt bilde av takene og takelementenes tilstand.

3 Teknisk beskrivelse

3.1 Grunndata for boligselskapet

Grønnegården borettslag består av 5 bygninger. Maridalsveien 174 og Bjølsengata 3 er oppført på 1890-tallet, mens Bjølsengata 5, Bergensgata 2-4, Larviksgata 1 er oppført på starten av 1980-tallet.

Borettslaget har beliggenhet i bydelen Sagene i Oslo, og befinner seg på adressene Bjølsengata 3-5, Bergensgata 2-4, Larviksgata 1 og Maridalsveien 174. Gårds-/bruksnr er 222/46.

Borettslaget er registrert med organisasjonsnummer 954 899 705 i Brønnøysundregisteret.

3.2 Generell bygningsdata

Maridalsveien 174 og Bjølsengata 3
Bygningene antas å stå på løsmasser med fundament av gråstein på tømmerflåter.

Bygningenes bærekonstruksjon består av mur med pusset overflate.

Bjølsengata 5, Bergensgata 2-4, Larviksgata 1
Bygningene er fundamentert på fast leire med stålfundamentering ned til frostfri dybde.

Grunnmuren er oppført i armert betong og Leca, med slemming og plastbelagt grunnmursplate som beskyttelse.

Bærevegger og etasjeskiller er i armert betong.

Ytterveggen på gavlsidene er i armert betong isolert med 100 mm mineralull, forblendet med ½ steins teglforblending. Ytterveggen på langsidene er i bindingsverk med 100 mm mineralull, utlektet og kledd med trepanel. Øvrige yttervegger består av bindingsverk med ½ steins teglforblending.

3.3 Hovedtak

Maridalsveien 174
Hovedparten av loftet er bygget om til leiligheter i 2016.

Taket over loftsleilighetene er fra 1980 tallet og er belagt med betongstein med ru overflate, lekter, sløyfer og underlagspapp. Det antas at taket i loftsleilighetene er bygget med luftespalte på undersiden av undertaket for å oppfylle tekniske krav til isolerte takflater.

Taket over originalt loft er også fra 1980-tallet belagt med betongstein med ru overflate, lekter, sløyfer og underlagspapp. Taktro og åser med sperrebukk antas å være originale fra bygningens byggeår.

Bjølsengata 3
Taket er bygget opp etter prinsippet om skrå luftede tretak med isolerte takflater. Betongsteinen antas å være fra 1980-tallet, tilsvarende som resten av borettslagets tak, mens underlagspappen, sløyfene og lektene vurderes å være av nyere dato. Sløyfer og

lekter er av dimensjon 36x48. Underlagspappen befinner seg på oversiden av undertaket og antas å være diffusjonsåpen. Løsningen med kombinert undertak og vindsperren fjerner behovet for luftespalte mellom disse to sjiktene og bidrar til å oppnå en større takhøyde i leiligheten ved at taket mot leiligheten ikke bygges ned.

Bergensgata 2-4, Bjølsengata 5 og Larviksgata 1
Takene er tekket med betongtakstein med ru overflate, tilsvarende som de andre takene i borettslaget. Takstein, lekter, sløyfer og underlagspapp antas å være originale fra da bygningene ble oppført på tidlig 1980 tallet. Undertaket er bygget med 23x48 mm lekter og 11x23 mm sløyfer, underlagspapp av typen D-papp og rupanel.

Takene er av typen saltak med en takvinkel på 35 grader. Knevegger, mesteparten av skråtaket og himlingen i leiligheter er luftet og isolert, mens øverste del av takkonstruksjonen består av kaldt loft.

I den isolerte delen av skråtaket er det lagt 48 x 48 mm rekker som luftespalte, 200 mm mineralull mellom taksperrene, plastfolie og gipsplater.

3.4 Overdekning balkonger

Overbygget til de øverste balkongene i Bergensgata 2-4 og Larviksgata 1 er tekket med takpapp.

3.5 Inngangstak

Inngangstakene i Bergensgata 2-4, Bjølsengata 5 og Larviksgata 1 er originale fra byggeåret og er belagt med betongtakstein, sløyfer, lekter og underlagspapp.

Takenes rennesystem består av renne og forkantbeslag i front av hvert tak. Nedløpet fra hvert tak går ned langs med teglsteinsforbledningen til utkast ved terreng.

Takene er beslått på sidene og i bakkant. Beslaget mot fasader er slisset inn i teglsteinsforblendingen.

3.6 Takvinduer

Samtlige takvinduer er av typen Velux med utvendige inndekninger og blybeslag på nedsiden av hvert vindu.

Alderen til takvinduene i Maridalsveien 174 antas å være fra 2016 da loftsleilighetene ble oppført. Alderen til takvinduene i Bjølsengata 3 er fra 2005. Takvinduene i Bergensgata 2-4, Bjølsengata 5 og Larviksgata 1 er byttet ut i nyere tid.

3.7 Takelementer og detaljer

Renner og nedløp

Alle hovedtakene har renner i lakkert stål på bygningenes langsider. Rennene på hovedtakene i Bergensgata 2-4, Bjølsengata 5 og Larviksgata 1 er noe inntrukket over gesims. Gesimsen er beslått med beslag for å sikre avrenning av overvann. Samtlige renner på hovedtakenes langsider antas å være fra tidlig 1980-tallet.

Nedløpene fra hovedtakene er i lakkert stål og er hovedsaklig tilkoblet støpejernsrør i grunnen. Nedløpene og støpejernsrørene antas å være fra tidlige 1980-tallet. Det antas at takovervannet som er tilkoblet støpejernsrør ledes ut på det kommunale nettet.

Beslag på takterrasser
Beslagene på takterrassene i Bjølsengata 3 antas å være montert enten i 2007 eller 2012, mens beslagene i Maridalsveien 174 er fra 2016.

På taket i Maridalsveien 174 er raftet fra takterrassen og frem til hushjørnet beslått med beslag. På beslaget er det lagt varmekabler i sløyfe fra snøfangerne til takrenne.

Beslagene på takterrassene i Bergensgata 2-4, Bjølsengata 5 og Larviksgata 1 er i brun utførelse og antas å være fra byggeåret, tidlig 1980-tallet.

Takbeslag
Hovedtakene er beslått med toppbeslag på gavlvegger, skillevegger og langveggenes gesimser. På tak mot yttervegger er beslaget montert på veggen i trappeformasjon og slisset inn i teglsteinsforblendingen.

Beslaget i Bjølsenveien 3 fremstår av nyere dato og antas å være fra perioden loftet ble ombygget til leilighet. Det er ukjent om beslagene er fra 2007 eller 2012.

Pipebeslag og takhatter
Takene i Bergensgata 2-4, Bjølsengata 5 og Larviksgata 1 har soilhatter i galvanisert stål. Avtrekkspiper ved mønet er i svart utførelse. På takene i Maridalsveien 174 og Bjølsengata 3 er både soilhattene og luftehatter hovedsakelig i svart utførelse.

Pipebeslagene og takhattene i Bjølsenveien 3 fremstår fra nye tid og er trolig fra 2007 eller 2012 da loftet ble omgjort til leilighet.

Snøfangere
Samtlige hovedtak har snøfangere langs med raftet. På takene med takvinduer og takterrasser er snøfangerne montert i overkant av disse.

Snøfangerne i Bergensgata 2-4, Bjølsengata 5 og Larviksgata 1 antas å være fra tidlig 1980 tallet. Det samme gjelder snøfangerne langs med raftene i Maridalsveien 174.

Snøfangere over takvinduer og takterrasser i både Maridalsveien 174 og Bjølsengata 3 er fra da loftene ble ombygget til leiligheter. Snøfangerne langs med raftet i Bjølsenveien 3 vurderes også å være fra samme periode som loftombyggingen.

3.8 Ventilasjon
Råloftet i Maridalsveien 174 er ventilert ved raft. Loftsleilighetene er ventilert via takhatter fra kjøkken og bad.

3.9 Bæreevne
Bæreevnen til takkonstruksjonene i borettslaget er ikke vurdert.

Alle hovedtakene er tekket med betongtakstein. Den opprinnelige tekkingen i Maridalsveien 174 og Bjølsengata 3 er ukjent. Betongtakstein har noe høyere egenvekt enn båndtekking og takstein av tegl. Den ekstra vekten til betongsteinen kan gi økt belastning på bygningenes

tak- og bærekonstruksjon. Omgjøring av råloft til leiligheter øker også belastningen på bygningskonstruksjonen. Usbl har ikke vurdert eller beregnet konsekvensene av tiltakene eller bygningenes lastekapasitet. Usbl har i rapporten forutsatt at dette ble vurdert på tidspunktet loftsleilighetene ble bygget og da takene ble omlagt på 1980 tallet.

Taksteinen på bygningene i Bergensgata 2-4, Bjølsengata 5 og Larviksgata 1 er originale fra byggeåret, og det forutsettes dermed at takkonstruksjonen til disse bygningene er dimensjonert for taksteinens egenvekt.

4 Tilstand og tiltak

4.1 Hovedtak

Maridalsveien 174, Bergensgata 2-4, Bjølsengata 5 og Larviksgata 1
Taksteinen på hovedtakene er mosegrodd i varierende grad. De nordvendte takflatene i Maridalsveien 174 og Larviksgata 1 er kraftigst angrepet, og skyldes trolig gode vekstforhold som følge av takflatenes orientering og vegetasjon rundt bygningsmassen. Mosevekst vil over tid bryte ned taksteinens overflate og redusere steinens styrke og bestandighet.

Forventet levetid til betongtakstein inkludert sløyfer, lekter og underlagspapp er 30-60 år. Samtlige tak er i dag ca. 43 år.

Basert på takenes alder, anbefales det å planlegge for full omlegging av takene inkludert lekter, sløyfer og underlagspapp. For å redusere mosedannelse på takene kan det vurderes å legge kobberbånd langs med mønet. Kobberbånd frigjør kobberpartikler som bidrar til å redusere forekomsten av mose. Takene bør også regelmessig rengjøres for å opprettholde taksteinens funksjon og bestandighet.

Bjølsengata 3
På befaringen informerte beboer om at underlagspappen, sløyfer og lekter på taket ble byttet i forbindelse med etablering av loftsleiligheten i 2007, og at den eksisterende taksteinen fra tidlig 1980-tallet ble gjenbrukt på taket. På Saksinnsyn finnes det kun dokumentasjon fra 2012 om omsøkt tiltak på loftet. Som følge av avvikende opplysninger er det ukjent om underlagspappen inkludert sløyfer og leker er fra 2007 eller 2012.

Siden taket er av nyere dato, kan man vurdere å kun skifte ut taksteinen og la undertaket stå. Eventuelt utsette full omlegging av taket til et senere tidspunkt. Dersom omlegging av taket utsettes må eventuelle takstein på taket som har flyttet på seg justeres og eventuell skadet takstein byttes ut.

4.2 Overdekning balkong
Overdekningen over balkongene mot bakgård i Bergensgata 2-4 og Larviksgata 1 er tekket med takpapp.

Overdekningen over balkongene i Bergensgata 2 er kraftig angrepet av mosevekst. Over tid kan mosen føre til at takpappens overflate brytes ned og forkorter takpappens levetid. Det ble også under befaringen observert potteplanter på overdekningen. Fordi overdekningen ikke er inngjerdet, kan potteplantene utgjøre en risiko for personskade dersom de faller ned.

Forventet levetid til takbelegg/-folie er ca. 15 til 35 år.

For å ivareta takpappens funksjon og forlenge dens levetid, anbefales det å regelmessig rengjøre takpappen for mosevekst. På grunn av takpappens alder og av økonomiske hensyn anbefales det å skifte ut takpappen samtidig som omlegging av hovedtakene.

Av sikkerhetsmessige hensyn bør potteplantene fjernes fra overdekningen i Bergensgata 2.

4.3 Inngangstak

Taksteinens overflate fremstår gjennomgående slitt og misfarget. Basert på takenes alder anbefales det å planlegge for fullstendig omlegging av hovedtakene.

Forventet levetid til inngangstakene tekket med betongtakstein er ca. 30-60 år.

Takene bør omlegges i samme omgang som hovedtakene. Både av kostnadsmessige hensyn, og for å oppnå lik levetid, teknisk utførelse og samme produkter på alle takene. For å redusere forekomsten av mosevekst kan det vurderes å legge kobberbånd i overgangen mellom teglsteinsforblendingen og inngangstakene.

4.4 Takvinduer

Takvinduene i de befarte leilighetene fremstår i normal stand uten funksjons svikt.

Forventet levetid til takvinduer er ca. 20-40 år.

På nåværende tidspunkt vurderes det som kun nødvendig å vedlikeholde takvinduene i form av rengjøring, smøring og utskifting av eventuelle slitte og skadede pakninger.

Ved omlegging av takene uten at takvinduer utskiftes må inndekningene på vinduene de- og remonteres slik at undertetting mellom undertaksbelegg og takvinduenes karmer blir ivaretatt. Det må også beregnes noen tilpasninger mellom sløyfer, lekter, takstein og inndekninger da nåtidens sløyfer og lekter har noe større byggehøyde enn standarden fra 80-tallet.

4.5 Takelementer og detaljer

Renner og nedløp
Det er observert større menger mose i rennene på den nordvendte siden av hovedtaket i Maridalsveien 174. Det er noe mindre mosedannelse i resten av borettslagets renner på hovedtak.

I Bergensgata 2–4 har nedløpene fra hovedtaket forskjellige farger. Noen er brune, mens andre er sølvfargede og hvite. Fargeforskjellen skyldes trolig at enkelte nedløp er skiftet ut i nyere tid. Årsaken til dette er ukjent, men kan skyldes skader og lekkasjer i nedløpene.

Nedløp fra balkonger er ikke vurdert.

Forventet levetid til renner og nedløp i metall er ca. 25-35 år.

På grunn av alderen til nedløpene anbefales det å bytte ut samtlige renner og nedløp på hovedtakene. Nye takrenner som monteres bør ha en dimensjon på minimum 150 mm og nedløpsrør 100 mm.

Rennesystemene på takene bør regelmessig rengjøres for mose, løv og annet rusk.

Takbeslag
Takbeslagene fremstår i grei stand alder tatt i betraktning.

Forventet levetid til beslag er ca. 15 til 35 år.

På grunn av beslagenes alder anbefales det å bytte ut samtlige. Siden beslagene i Bjølsengata 3 er av nyere tid, kan man vurdere å utsette utskiftingen på dette taket.

Pipebeslag og takhatter
Kraver rundt luftehatter ligger fint mot taksteinen og skjøtene til pipebeslagene fremstår tette.

Pipe- og takhatter på taket i Maridalsveien 174 flasser noe. Det samme gjelder for pipe fra næringslokalet i 1 etasje i Bergensgata 4 som går over hovedtaket. Avflassingen er kun et estetisk problem.

Forventet levetid til luftelyrer og ventilasjonshatter er ca. 20-40 år.

På grunn av alderen anbefales det å bytte ut alle pipebeslag og takhatter på hovedtakene. Siden pipebeslagene og takhattene i Bjølsengata 3 er av nyere tid, kan man vurdere å utsette utskiftingen på dette taket.

Snøfangere
Snøfangerne på takene i Bergensgata 2-4, Bjølsengata 5 og Larviksgata 1 har begynt å ruste. Rusten har ingen betydning for snøfangernes funksjon og er kun et estetisk problem.

Forventet levetid til snøfangere er ca. 20-40 år.

På grunn av alderen anbefales det å bytte ut samtlige snøfangere. Siden snøfangerne i Bjølsengata 3 er fra nyere tid, kan man vurdere å utsette utskiftingen på dette taket.

4.6 Bæreevne

I forbindelse med omlegging av hovedtakene kan det vurderes å beregne takenes bæreevne i Maridalsveien 174 og Bjølsengata 3. Usbl Prosjekt kan bistå borettslaget med å engasjere en RIB (rådgivende ingeniør bygg) dersom det er ønskelig.

5 Økonomiske konsekvenser

Vi har med bakgrunn i befaringene og undersøkelsene estimert kostnaden for tiltakene som er beskrevet i rapporten. Budsjettprisene er basert på priser fra Norsk Prisbok som inneholder prisdata om byggetjenester i Norge. Budsjettprisene er også hentet fra Usbl Prosjekt sine erfaringstall.

Det gjøres oppmerksom på at alle prisene kun er estimater og at prisene kan variere avhengig av tilbud og etterspørsel i markedet, prisstigning på materialer, samt uforutsette forhold i prosjektet og i markedet generelt.

POST	PROSJEKTBUDSJETT	Enhet	Mengde		Enhetspris	Uten Bjølsengata 3	Alle tak
			Hovedtak	Inngangstak		SUM	SUM
1.1	**Riving**						
	Riving takstein, sløyfer og lekter	m2	1 422	32	138	200 521	200 521
	Midlertidig sikring med presenninger	RS	1		66 000	55 000	66 000
	Riving av eksisterende snøfangere	lm	302		90	24 606	27 144
	Riving av eksisterende gesims/gavl/sidebeslag	lm	453	30	54	23 193	26 055
	Riving av beslag på branngavler	lm	40		54	2 160	2 160
	Riving av eksisterende takrenner	lm	302	13	78	22 331	24 531
	Riving av eksisterende forkantbord	lm	302	13	24	6 871	7 548
	Riving av eksisterende nedløp	lm	246	14	78	19 188	20 280
	Riving av underlagspapp i Bjølsengata 3 (ett lag)	m2	175		138		24 150
	Riving av underlagspapp i Maridalsveien 174 (ett lag)	m2	357		138	49 266	49 266
1.2	**Tømrerarbeider**						
	Kontroll av underlagslapp som ikke skal rives og taktro	m2	1 065	32	16	17 106	17 106
	Ny underlagspapp	m2	1 422	32	168	244 196	244 196
	Ny diffusjonsåpen underlagspapp i Bjølsengata 3	m2	175		420		73 500
	Inntekking av takgjennomføringer (piper, luker, vinduer etc.)	Stk	76		696	43 152	52 896
	Impregnerte sløyfer 23x48mm og uimpregnerte lekter 30x48mm	m2	1 597	32	270	392 459	439 709
	Ny mønestokk, impregnert	lm	98		264	22 150	25 872
	Tilpasning av lekter, sløyfer og papp rundt takvinduer	Stk	48		780	31 200	37 440
1.3	**Blikkenslagarbeider**						
	Takrenner stål dimensjon 150 mm	lm	302	13	780	223 002	244 998
	Nedløp dimensjon 100 mm	lm	246	14	660	162 360	171 600
	Løvrist	Stk	21		360	6 120	7 560
	Beslag på gesimer/gavler	lm	453	13	360	148 500	167 580
	Sidebeslag/bakkantbeslag på inngangstak	lm		17	360	6 120	6 120
	Beslag på branngavler	lm	40		2 340	93 600	93 600
	Skottrenner	lm	59	6	1 274	66 396	82 199
	Trappebeslag mot vegger	lm	47	6	786	31 519	41 265
	Pipebeslag	Stk	4		21 600	21 600	86 400
	Luftehatt	Stk	7		7 800	39 000	54 600
	Soilhatt	Stk	9		3 000	24 000	27 000
	De og remontering av eksisterende inndekning rundt takvinduer	Stk	48		2 160	86 400	103 680
1.4	**Betontakstein**						
	Zanda Protector dobbeltkrum m/ru overflate	m2	1 597	32	420	610 491	683 991
	Mønestein betongstein	lm	98		456	38 258	44 688
	Gavlstein betongstein	lm	151	13	468	65 146	76 752
1.5	**Takelementer og detaljer**						
	Snøfanger gittergelender - takstein	lm	302		1 026	280 508	309 442
	Isstoppere til snøfangere	lm	302		372	101 705	112 195
	Stigetrinn til pipe	lm	24		600	6 960	14 400
	Innfestingsskinne takstige/stigetrinn	lm	1		1 020		1 020
	Takbroer	lm	25		3 000	75 000	75 000
	Feieplatå FP8	Stk	5		3 024	12 096	15 120
	Mønebånd i kobber mot inndriv på undertak og mosevekst	lm	98		650	54 535	63 700
	Fuglelist	lm	302	13	324	92 794	101 930
1	**BYGNINGSMESSIGE KOSTNADER:**					3 399 509	3 923 214
2.1	Rigg og drift av byggeplass					1 100 000	1 100 000
2	**ENTREPRISEKOSTNADER** eks. mva.:					4 499 509	5 023 214
	25 % merverdiavgift					1 124 877	1 255 803
3	**ENTREPRISEKOSTNADER** Inkl. 25%mva.:					5 624 386	6 279 017
(*) 4.1	Prosjektadministrasjon og prosjektering inkl. mva					1 130 000	1 250 000
4.2	Øvrige byggherrekostnader					100 000	100 000
4	**FORVENTET PROSJEKTKOSTNAD**					6 854 386	7 629 017
5.1	UFORUTSETTE KOSTNADER					1 045 614	1 170 982
5	**TOTALE KOSTNADER**					**7 900 000**	**8 800 000**

Orientering om kostnadsoverslaget
Kostnadsoverslaget følger et standardisert oppsett for de ulike aktiviteter og i det etterfølgende er det gitt forklaring på hva de ulike konti inneholder:

1. Bygningsmessige kostnader
Denne posten inneholder alle bygningsmessige arbeider innenfor hvert hovedalternativ. Posten inneholder material- og monteringskostnader, samt nødvendige forarbeider.

Kostnadene for stigetrinn og gangbroer til piper er foreløpig anslått. Den endelige løsningen og kostnaden må prosjekteres og prises fagkyndige.

2. Entreprisekostnader
Entreprisekostnader inneholder bygningsmessige kostnader, og rigg og drift av byggeplass. Rigg og drift omfatter entreprenørens kostnader til å rigge seg til med brakker, lager, produksjonsanlegg etc., samt kostnader til driften av disse gjennom hele byggeperioden.

3. Entreprisekostnader inkl. mva.
Som i punkt 2, bare inkludert mva.

4. Forventet prosjektkostnad
Denne posten inneholder entreprisekostnader med tillegg av byggherrens generelle kostnader. Disse kostnadene er i hovedsak:

Prosjektadministrasjon og prosjektering som omfatter nødvendig bistand fra tekniske konsulenter og prosjekt-/ byggeleder for gjennomføring av arbeidene. Det er i budsjettet lagt til grunn en utførelsesfase på 7 måneder for alternativ 1 og 8 måneder for alternativ 2.

Øvrige byggherrekostnader er en samlepost av ulike aktiviteter som byggherrens deltakelse i prosjektet

6. Totale kostnader
Totale kostnader er summen av alle kostnader i prosjektet. Her er inkludert en post for uforutsette kostnader. Under denne posten er det lagt inn sikkerhet for de priser som er oppgitt. Markedet og prisene påvirkes på en måte som ikke lar seg forutsi med stor nøyaktighet. Denne posten vil fange opp dette sammen med ev. usikkerhet i kostnadsoverslaget.

I ovenstående kostnadstabell er det linje/pkt. 5 som angir totalkostnader.

6 Konklusjon

Alderen til hovedtakene i borettslaget tilsier at takene er klare for omlegging inkludert utskifting av sløyfer, lekter og underlagspapp. Beslag, pipehatter og snøfangere bør også byttes ut.

Siden lektene, sløyfene og underlagspappen i Bjølsengata 3 er av nyere dato kan det vurderes å kun omlegge taksteinen på dette taket, eventuelt avvente fullstendig omlegging av taket. Det samme gjelder for beslag og snøfangere.

Det er mosevekst på takene, forekomsten varierer etter takenes orientering og lokasjon. På nordvendte takflater er takene kraftig angrepet. Det kan vurderes å montere kobberbånd på mønene for å redusere forekomsten av moseveksten. Takene og rennesystemene bør regelmessig rengjøres for mose, løv og annet rusk.

Takpapp på balkongoverdekningene i Bergensgata 2-4 og Larviksgata 1 bør skiftes samtidig med hovedtakene.

Inngangstakene bør omlegges parallelt med hovedtakene for å sikre ensartet kvalitet og levetid på alle takene i borettslaget.

Bygningens tilstand kan ikke alene basere seg på levetidsanbefalinger, men må i tillegg regelmessig teknisk inspiseres for å sikre at den oppfyller dagens krav til sikkerhet og funksjonalitet. Levetiden til bygningsdeler og elementer påvirkes av materialkvalitet, klimaeksponering og vedlikehold. Når det nærmer seg slutten av den forventede levetiden vil ofte funksjonen svekkes, noe som øker risikoen for skader, lekkasjer og nødvendige reparasjoner.

7 Vedlegg

BILDER

Larviksgata 1:

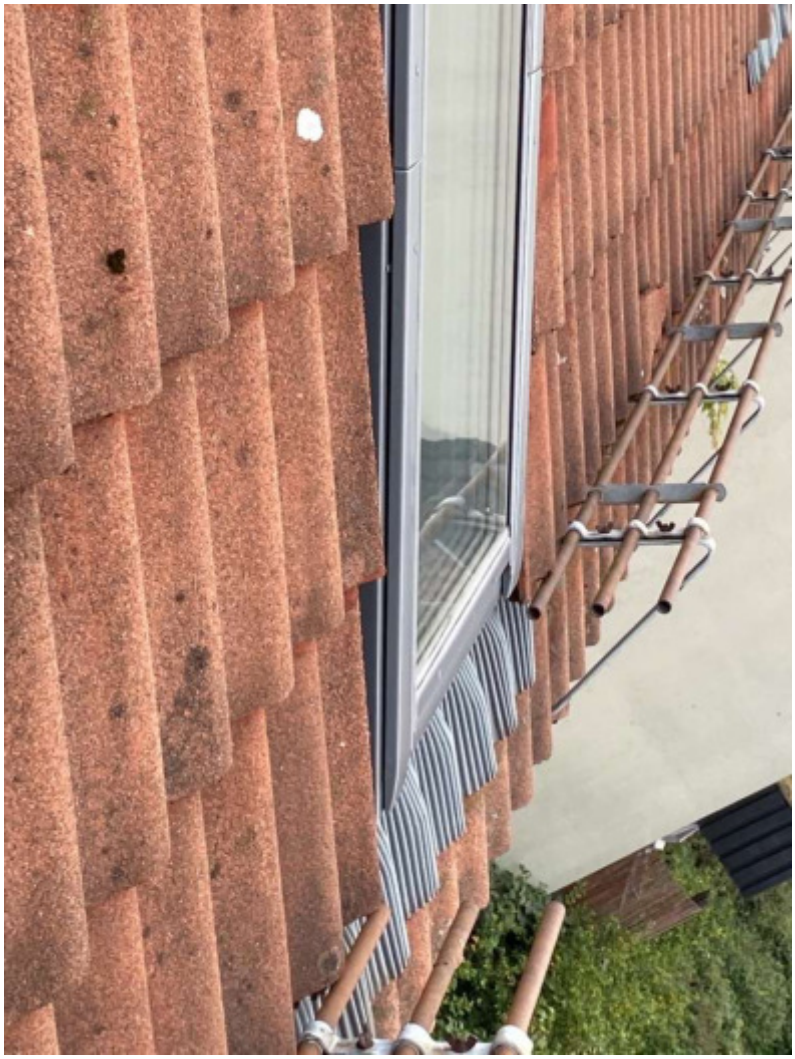














Bergensgata 2-4:

















Maridalsveien 174:















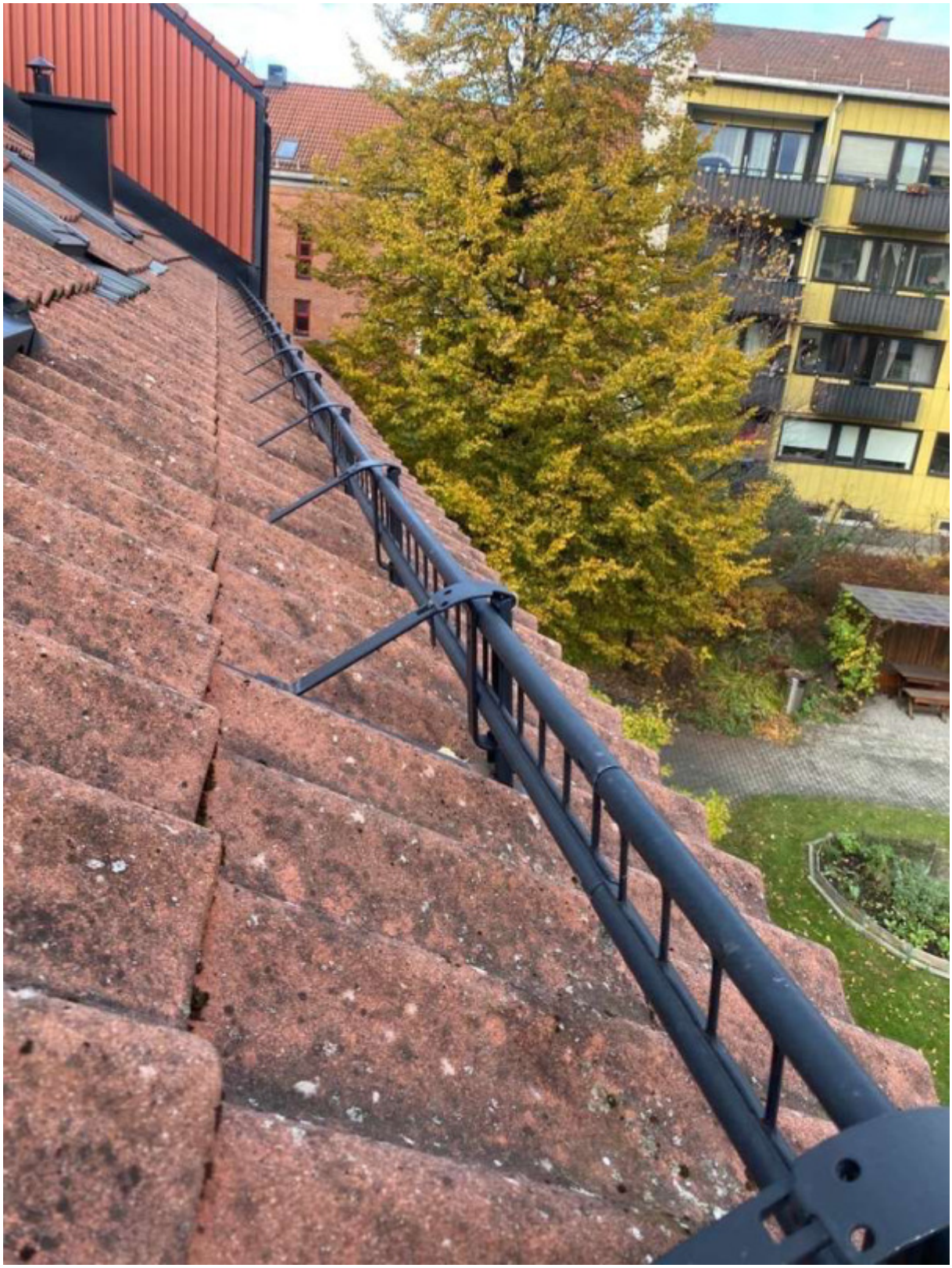
Bjølsengata 3:











Type lån: Annuitetslån 13.01.2025

GRUNNLAG							
	Lånebeløp	kr 8 800 000,00	Avdragstid (år)	30	Terminbeløp	kr	610 933
	Avdrag 1. år	kr 115 879	Nom. rente	5,65 %	Engangsgebyr	kr	7 500,00
	Renter 1. år	kr 494 774	Eff. Rente	5,78 %	Termingebyr	kr	70,00

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

					640 038	kr 8 800 000,00	kr 610 933	kr 152 733	kr 50 911		
	Klientnr	Andelsnr	Seksjonsnr	Enhetsnr	Fordelings-nøkkel	Økning fellesgjeld	Terminbeløp årlig	Terminbeløp kv.	Terminbeløp mnd	Kapitalkostnader år 1 Avdrag	Renter
1	8	3		3	15 168	kr 208 548	kr 14 478	kr 3 620	kr 1 207	kr 2 746	kr 11 725
2	8	4		4	12 120	kr 166 640	kr 11 569	kr 2 892	kr 964	kr 2 194	kr 9 369
3	8	5		5	15 168	kr 208 548	kr 14 478	kr 3 620	kr 1 207	kr 2 746	kr 11 725
4	8	6		6	12 120	kr 166 640	kr 11 569	kr 2 892	kr 964	kr 2 194	kr 9 369
5	8	7		7	15 168	kr 208 548	kr 14 478	kr 3 620	kr 1 207	kr 2 746	kr 11 725
6	8	8		8	12 120	kr 166 640	kr 11 569	kr 2 892	kr 964	kr 2 194	kr 9 369
7	8	9		9	15 168	kr 208 548	kr 14 478	kr 3 620	kr 1 207	kr 2 746	kr 11 725
8	8	10		10	12 120	kr 166 640	kr 11 569	kr 2 892	kr 964	kr 2 194	kr 9 369
9	8	11		11	9 924	kr 136 447	kr 9 473	kr 2 368	kr 789	kr 1 797	kr 7 672
10	8	12		12	9 924	kr 136 447	kr 9 473	kr 2 368	kr 789	kr 1 797	kr 7 672
11	8	15		15	11 148	kr 153 276	kr 10 641	kr 2 660	kr 887	kr 2 018	kr 8 618
12	8	16		16	15 168	kr 208 548	kr 14 478	kr 3 620	kr 1 207	kr 2 746	kr 11 725
13	8	17		17	11 148	kr 153 276	kr 10 641	kr 2 660	kr 887	kr 2 018	kr 8 618
14	8	18		18	15 168	kr 208 548	kr 14 478	kr 3 620	kr 1 207	kr 2 746	kr 11 725
15	8	19		19	11 724	kr 161 195	kr 11 191	kr 2 798	kr 933	kr 2 123	kr 9 063
16	8	20		20	19 848	kr 272 894	kr 18 945	kr 4 736	kr 1 579	kr 3 593	kr 15 343
17	8	21		21	17 676	kr 243 031	kr 16 872	kr 4 218	kr 1 406	kr 3 200	kr 13 664
18	8	22		22	17 676	kr 243 031	kr 16 872	kr 4 218	kr 1 406	kr 3 200	kr 13 664
19	8	23		23	17 676	kr 243 031	kr 16 872	kr 4 218	kr 1 406	kr 3 200	kr 13 664
20	8	24		24	19 140	kr 263 159	kr 18 270	kr 4 567	kr 1 522	kr 3 465	kr 14 796
21	8	25		25	17 676	kr 243 031	kr 16 872	kr 4 218	kr 1 406	kr 3 200	kr 13 664
22	8	26		26	19 140	kr 263 159	kr 18 270	kr 4 567	kr 1 522	kr 3 465	kr 14 796
23	8	27		27	17 052	kr 234 451	kr 16 277	kr 4 069	kr 1 356	kr 3 087	kr 13 182
24	8	28		28	15 984	kr 219 767	kr 15 257	kr 3 814	kr 1 271	kr 2 894	kr 12 356
25	8	31		31	14 400	kr 197 988	kr 13 745	kr 3 436	kr 1 145	kr 2 607	kr 11 132
26	8	32		32	21 648	kr 297 642	kr 20 664	kr 5 166	kr 1 722	kr 3 919	kr 16 735
27	8	33		33	22 332	kr 307 047	kr 21 316	kr 5 329	kr 1 776	kr 4 043	kr 17 263
28	8	37		37	15 000	kr 206 238	kr 14 318	kr 3 579	kr 1 193	kr 2 716	kr 11 596
29	8	38		38	13 176	kr 181 159	kr 12 577	kr 3 144	kr 1 048	kr 2 386	kr 10 186

30	8	39	39	8 880	kr 122 093	kr 8 476	kr 2 119	kr 706	kr 1 608	kr 6 865
31	8	40	40	15 000	kr 206 238	kr 14 318	kr 3 579	kr 1 193	kr 2 716	kr 11 596
32	8	41	41	24 697	kr 339 564	kr 23 574	kr 5 893	kr 1 964	kr 4 471	kr 19 092
33	8	42	42	13 265	kr 182 383	kr 12 662	kr 3 165	kr 1 055	kr 2 402	kr 10 254
34	8	43	43	15 000	kr 206 238	kr 14 318	kr 3 579	kr 1 193	kr 2 716	kr 11 596
35	8	44	44	8 880	kr 122 093	kr 8 476	kr 2 119	kr 706	kr 1 608	kr 6 865
36	8	45	45	13 176	kr 181 159	kr 12 577	kr 3 144	kr 1 048	kr 2 386	kr 10 186
37	8	49	49	12 012	kr 165 155	kr 11 466	kr 2 866	kr 955	kr 2 175	kr 9 286
38	8	50	50	12 012	kr 165 155	kr 11 466	kr 2 866	kr 955	kr 2 175	kr 9 286
39	8	51	51	12 012	kr 165 155	kr 11 466	kr 2 866	kr 955	kr 2 175	kr 9 286
40	8	52	52	13 644	kr 187 594	kr 13 024	kr 3 256	kr 1 085	kr 2 470	kr 10 547
41	8	53	53	12 012	kr 165 155	kr 11 466	kr 2 866	kr 955	kr 2 175	kr 9 286
42	8	54	54	13 644	kr 187 594	kr 13 024	kr 3 256	kr 1 085	kr 2 470	kr 10 547
43	8	55	55	12 012	kr 165 155	kr 11 466	kr 2 866	kr 955	kr 2 175	kr 9 286
44	8	56	56	12 012	kr 165 155	kr 11 466	kr 2 866	kr 955	kr 2 175	kr 9 286

INNKALLING GENERALFORSAMLING 22.04.24



INNKALLING 2024

Grønnegården Borettslag

Mandag 22.04.2024 kl. 18:00
Kjelleren Larviksgt 1

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Grønnegården Borettslag

Tid og sted: Mandag 22.04.2024 kl. 18:00 - Kjelleren Larviksgt 1

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 Fellesrommet - symbolsk leiesum

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024
- 6.4 Valg av styremedlem for 2 år til styret i Bjølsen Garasjesameie
- 6.5 Valg av varamedlem for 2 år til styret i Bjølsen Garasjesameie
- 6.6 Valg av valgkomite
- 6.7 Grøntutvalg

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. 100.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Fellesrommet - symbolsk leiesum

Fellesrommet har vært i bruk siden i høst, og vi ser det er et populært tilbud i borettslaget.

Bruken fører også til økte utgifter for borettslaget, først og fremst grunnet økt strømforbruk fra den økte bruken av rommet.

Styret ser også at overnattingsrommet og fellesrommet kan pusses opp fremover.

Borettslaget har begrensede ressurser, og flere større rehabiliteringsoppgaver foran seg de neste årene.

Styret ser for seg en løsning hvor de som låner rom til overnatting betaler en symbolsk sum for overnatting.

Målet til styret er at rommet skal være selvfinansierende, og at inntekter fra utleie går til tiltak i rommet.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at det innføres symbolsk leiesum for utlån av fellesrommet på 100 kroner per natt.
Inntekter fra overnatting skal avsettes til tiltak i fellesrommet.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Michael Walter Madsen (2023-2025)
Styremedlem, Marit Elise Unstad (2023-2024)
Styremedlem, Siv Lufall Fagerbekk (2023-2025)
Styremedlem, Per Fridtjof Larssen (2023-2025)
Styremedlem, Mathilde Backer Malm (2022-2024)
Varamedlem, Martin Scheiene (2023-2024)
Varamedlem, Jostein Langelan (2023-2024)

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styret i Grønnegården borettslag er før generalforsamlingen 2024 sammensatt som følger:

Styreleder: Michael W. Madsen, Larviksgata 1 – (valgt for 1,5 år på ekstraord. generalforsamling oktober 2023, på valg i 2025)

Styremedlem: Per Fridtjof Larsen, Bergensgata 4 – (valgt for 2 år på generalforsamlingen 2023, på valg i 2025)

Styremedlem: Mathilde Malm, Bjølsengata 5 - (valgt for 2 år på generalforsamlingen 2022, på valg i 2024)

Styremedlem: Siv Fagerbekk, Maridalsveien 174 A - ny (valgt for 1,5 år på ekstraord. generalforsamling oktober 2023, på valg i 2025, men har trukket seg og må erstattes i 2024)

Styremedlem: Marit Unstad, Larviksgata 1 – (valgt for 1/2 år på ekstraord. generalforsamling oktober 2023, på valg i 2024)

Dermed skal generalforsamlingen 2024 velge tre styremedlemmer for 2 år.

Marit Unstad og Mathilde Malm er forespurt, og stiller seg disponible for gjenvalg.

Forslag til vedtak: Tre styremedlemmer:
Mathilde Malm, Bjølsengata 5 (gjenvalg - for 2 år)
Marit Unstad, Larviksgata 1 (gjenvalg - for 2 år)
Oda Maria Aalo Gjul, Bergensgata 4 (ny – for 2 år)

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer i Grønnegården borettslag er før generalforsamlingen 2024 som følger:

Varamedlem: Jostein Langeland, Bergensgata 2 - (valgt for 1 år på generalforsamlingen 2023, på valg i 2024)

Varamedlem: Martin Scheiene, Bergensgata 4 - (valgt for 1/2 år på ekstraord. generalforsamling oktober 2023, på valg i 2024)

Det skal velges to varamedlemmer for 1 år.

Martin Scheiene er forespurt, og stiller seg disponibel for gjenvalg, mens Jostein Langeland ikke ønsker gjenvalg.

Forslag til vedtak: To varamedlemmer til styret:
Martin Scheiene, Bergensgata 4 (gjenvalg - for 1 år)
Ingunn Bratland Romuld, Maridalsveien 174B (ny – for 1 år)

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Forslag til vedtak: Styret utpeker en representant fra styret til å stille på USBLs generalforsamling

6.4 Valg av styremedlem for 2 år til styret i Bjølsen Garasjesameie

Grønnegården velger representanter til Bjølsen garasjesameie i partallsår.

Bjølsen Garasjesameie har hatt følgende styremedlem fra Grønnegården borettslag:

Styremedlem: Mathilde Malm, Bjølsengata 5 (valgt for 1/2 år på ekstraord. generalforsamling oktober 2023, på valg i 2024)

Generalforsamlingen 2024 skal velge ett styremedlem til Bjølsen garasjesameie. Mathilde Malm er forespurt, og ønsker ikke gjenvalg i garasjesameiet.

Forslag til vedtak: Følgende velges som styremedlem til styret i Bjølsen garasjelag:
Styremedlem: Oda Maria Aalo Gjul, Bergensgt. 4 (ny – for 2 år)

6.5 Valg av varamedlem for 2 år til styret i Bjølsen Garasjesameie

Grønnegården velger representanter til Bjølsen garasjesameie i partallsår.

Bjølsen Garasjesameie har hatt følgende varamedlem fra Grønnegården borettslag:

Varamedlem: Per Fridtjof Larsen, Bergensgata 4 (valgt for 1/2 år på ekstraord. generalforsamling oktober 2023, på valg i 2024)

Generalforsamlingen 2024 skal velge ett varamedlem til Bjølsen garasjesameie. Per Fridtjof Larsen har stilt seg disponibel for gjenvalg.

Forslag til vedtak: Følgende velges som varamedlem til styret i Bjølsen garasjelag:

Varamedlem: Per Fridtjof Larsen, Bergensgt 4 (gjenvalg - for 2 år)

6.6 Valg av valgkomite

Valgkomitéen i Grønnegården borettslag har bestått av:

Ingvild Dørnes, Bergensgata 2 – (valgt for 1 år på generalforsamlingen 2023, på valg i 2024)

Roar Viken, Larviksgata 1 – (valgt for 1 år på generalforsamlingen 2023, på valg i 2024)

Generalforsamlingen 2024 skal velge to representanter til valgkomiteen. Begge representantene i valgkomiteen stiller seg disponible for gjenvalg.

Forslag til vedtak: Følgende velges som representanter vil valgkomitéen:
Roar Viken, Larviksgata 1 (gjenvalg - for 1 år)
Ingvild Dahl Dørnes, Bergensgata 2 (gjenvalg - for 1 år)

6.7 Grøntutvalg

Grøntutvalget har bestått av følgende (alle valgt for 1 år på generalforsamlingen 2023):

Reidun Bergli, Larviksgata 1

Guro Huby, Larviksgata 1

Marit Unstad, Larviksgata 1

Gudrun Ellingsen, Bergensgata 4

Generalforsamlingen 2024 skal velge representanter til grøntutvalg. De fire representantene i grøntutvalget er forespurt, og samtlige stiller seg til disposisjon for gjenvalg. I tillegg ønsker Ingunn Bratland Romuld å slutte seg til grøntutvalget.

Forslag til vedtak: Følgende velges til Grøntutvalget:
Reidun Bergli, Larviksgata 1 (gjenvalg - 1 år)
Guro Huby, Larviksgata 1 (gjenvalg - 1 år)
Marit Unstad, Larviksgata 1 (gjenvalg - 1 år)
Gudrun Ellingsen, Bergensgata 4 (gjenvalg - 1 år)
Ingunn Bratland Romuld, Maridalsveien 174B (ny - for 1 år)

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap	556 298	336 392
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-594 325	453 298
Tilbakefŋring av avskrivning	7 942	7 942
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	1 042 747	-208 140
Endringer i andre langsiktige poster	-10 425	-33 194
B. ¡ rets endring disponible midler	445 939	219 906
C. Disponible midler	1 002 236	556 298
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlŋpsmidler	1 601 028	933 949
Kortsiktig gjeld	-598 792	-377 651
C. Disponible midler	1 002 236	556 298

Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet.
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Grønneg³rden Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 524 793	2 161 684	2 462 960	2 655 538
Leie forretningslokaler	1	913 256	906 756	921 000	950 000
Sum leieinntekt		3 438 049	3 068 440	3 383 960	3 605 538
Annen inntekt					
Andel av driftsinntekt i sameie	2	0	28 352	0	0
Diverse inntekt	3	10 000	10 500	0	0
Sum annen inntekt		10 000	38 852	0	0
Sum inntekt		3 448 049	3 107 292	3 383 960	3 605 538
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	14 100	14 100	14 100	14 100
Styrehonorar	4	100 000	100 000	100 000	100 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	7 942	7 942	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		279 172	337 913	353 000	300 000
Kostnad eiendom/lokale	6	368 538	322 725	329 000	421 500
Kommunale avgifter/renovasjon		818 748	704 066	781 000	893 800
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7	913	913	1 000	16 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	15 576	5 913	16 000	16 000
Reparasjon og vedlikehold	9	1 426 860	197 076	378 000	380 100
Revisjonshonorar		32 651	5 639	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		144 271	140 205	145 000	152 000
Andre honorar		79 674	103 671	203 000	78 000
Kontorkostnad		0	0	3 000	3 000
TV/bredb³nd		260 364	116 881	243 000	275 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		2 093	0	0	0
Kontingent og gaver		13 200	13 613	13 700	13 700
Forsikring		366 601	349 030	366 500	403 600
Eiendomsskatt		0	0	49 000	40 000
Andre kostnader		86 373	33 020	7 000	7 500
Andel av driftskostnad i sameie	2	2 176	0	0	0
Sum kostnad		4 019 251	2 452 705	3 009 300	3 121 300
Driftsresultat		-571 202	654 587	374 660	484 238
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		24 973	5 887	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	12 601	4 842	0	0
Rentekostnad		189 429	83 285	110 000	221 277
Netto finansposter		151 856	72 556	110 000	221 277
Skatt på ordinært resultat		-128 733	128 733	0	0
Netto ekstraordinære poster		-128 733	128 733	0	0

Resultatregnskap 2023 Grønneg³rden Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Årsresultat		-594 325	453 298	264 660	262 961
Overført til/fra annen egenkapital		-594 325	453 298	0	0
SUM OVERFØRINGER		-594 325	453 298	0	0

Balanse 2023 Grønneg³rden Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	310 993	310 993
Bygninger	5	19 859 766	19 859 766
Andeler anleggsmiddel i sameie		2 183 285	2 172 860
Andre driftsmidler	5	21 179	29 120
Sum anleggsmidler		22 375 223	22 372 740
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		99 537	89 150
Kundefordringer		3 596	0
Andre kortsiktige fordringer		0	833
Forskuddsbetalte kostnader		271 563	253 824
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ende bank		1 226 333	590 142
Sum omløpsmidler		1 601 028	933 949
SUM EIENDELER		23 976 251	23 306 689

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 400	4 400
Sum innskutt egenkapital		4 400	4 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		12 467 066	13 061 391
Sum opptjent egenkapital		12 467 066	13 061 391
Sum egenkapital	11	12 471 466	13 065 791
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	4 214 294	3 171 547
Borettsinnskudd		6 691 700	6 691 700
Sum langsiktig gjeld		10 905 994	9 863 247
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		70 815	66 600
Leverandørgjeld		422 932	171 658
Påløpne skatter	10	0	128 733
Påløpne renter		1 852	660
Annen kortsiktig gjeld		103 193	10 000
Sum kortsiktig gjeld		598 792	377 651
Sum gjeld		11 504 785	10 240 898
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 976 251	23 306 689
Pantstillelser	13	10 905 994	9 863 247

Sted:_____ Dato:_____

Michael Walter Madsen Styreleder	Siv Lufall Fagerbekk Styremedlem	Mathilde Backer Malm Styremedlem
Marit Elise Unstad Styremedlem	Per Fridtjof Larssen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlɲpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. ð vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlɲpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefɲres til nominelt belɲp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vɲre forbig³ ende.
Langsiktig gjeld balansefɲres til nominelt belɲp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfɲrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjɲres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefɲres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfɲres lɲpende under driftskostnader,
mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfɲres og inntektsfɲres i takt med opptjening.
Inntektsfɲring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfɲres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lɲnnskjɲring overfɲres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 126 892	1 849 632
3650 Innkrevde felleskostn. renter	175 237	78 501
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	200 664	214 551
3690 Leie reklameplass	22 000	19 000
3605 Leie forretningslokaler	913 256	906 756
Sum	3 438 049	3 068 440

Note 2 - Andeler i driftssameie

	2023	2022
3987 Netto overskudd driftssameie	0	28 352
6394 Netto underskudd driftssameie	2 176	0
8056 Andre finansinntekter i sameie	12 601	4 842
Sum	10 425	33 194

Borettslaget eier 16,5% i Bjɲlsen Garasjesameie. Balansepostene og resultatpostene knyttet til garasjesameie er fordelt mellom eierne iht. eierprosent.

Fullstendig sameierregnskap ligger vedlagt.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	0	5 000
3999 Andre inntekter	10 000	5 500
Sum	10 000	10 500

Konto 3999 gjelder innteksfɲring av gammel depositumskonto.

Note 4 - Lɲnnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
5330 Honorar tillitsvalgte fra lɲnnssystemet	100 000	100 000
Sum	114 100	114 100

Personalkostnader omfatter lɲnns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³rsverk sysselsatt:0

Note 5 - Varige driftsmidler

	Tomter	Boligeiendommer	Stakittgjerde
Anskaffelseskost pr.01.01 :	310 993	19 859 766	160 488
¡ rets tilgang :	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	310 993	19 859 766	160 488
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	139 309
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokfɲrt verdi pr.31.12:	310 993	19 859 766	21 179
¡ rets avskrivninger :	0	0	7 942
Anskaffelses³ r :	1986	1981	2006
Antatt levetid i ³ r :			20

Boligselskapets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring. Polise nr. SP586861.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 3463 kvm og er p³ fɲrt g.nr 222, b.nr 46 og ligger i Oslo kommune. Borettslaget best³ r av 44 bolig- og 7 nɲringsandeler.

Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	161 211	152 726
6360 Annet renhold	0	726
6361 Fast renhold	123 992	124 553
6362 Skadedyrutryddelse	24 096	14 178
6364 Matteleie	23 404	0
6392 Containerleie/tɲmming	33 948	25 150
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 887	5 391
Sum	368 538	322 725

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 NBBL lisens HMS	913	913
Sum	913	913

Note 8 - Verktɲy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktɲy og redskaper	1 049	2 486
6540 Inventar	11 150	0
6550 LyspNrer, lysrɲr, sikringer o.l.	1 359	0
6551 NɲkIer, l³ ser, navnskilt, postkasser o.l.	930	0
6552 Driftsmateriell	1 089	3 427
Sum	15 576	5 913

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	1 012 938	0
6602 Vedlikehold VVS	269 598	0
6603 Vedlikehold elektro	9 408	39 270
6611 Vedlikehold heiser	32 999	29 308
6613 Vedlikehold grɲntanlegg/lekeplasser/uteomr³ de	14 736	0
6616 Vedlikehold vaskeri	25 420	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	23 321	8 286
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	32 387	23 065
6643 Glassarbeid/Vindu	4 004	0
6644 Fasade/balkonger	0	2 249
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	13 747
6648 Vedlikehold dɲrer og porter	2 050	81 151
Sum	1 426 860	197 076

Konto 6601 gjelder utskiftning av leilighetsdɲrer og utbedring av brannsikkerheten.

Styret mener at det gjennomfɲrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 10 - Skatt

Borettslaget fikk innvilget dispensasjon fra skatteetaten sommeren 2023 vedr skatteberegning for 2022, etter fɲrst ³ ha f³ tt avslag. Dette medfɲrte til at avsatt skatt fra 2022 p³ kr 128 733 ble reversert i 2023 og bokfɲrt som ĭ Betalbar skatt for mye avsatt tidligere ³ rŏ

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 400	0	4 400
Sum innskutt egenkapital	4 400	0	4 400
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	13 061 391	-594 325	12 467 066
Sum opptjent egenkapital	13 061 391	-594 325	12 467 066
Sum egenkapital	13 065 791	-594 325	12 471 466

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
L³nenummer:	16367007919	16363928890	12133795896
L³netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaks³r:	2023	2021	2016
Rentesats:	5.24 %	4.30 %	5.40 %
Beregnet innfridd:	30.03.2043	12.05.2023	30.09.2036
Opprinnelig l³nebelɲp:	1 470 000	300 000	4 000 000
L³nesaldo 01.01:	0	238 988	2 932 559
Avdrag i perioden:	33 568	238 988	154 697
Opptak i perioden:	1 470 000	0	0
L³nesaldo 31.12:	1 436 432	0	2 777 862
Saldo 5 ³r frem i tid:	1 197 247	0	1 916 957

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 12133795896	1	107 189	107 189
	1	96 924	96 924
	1	93 955	93 955
	1	86 143	86 143
	2	83 070	166 140
	4	76 716	306 864
	1	74 008	74 008
	1	69 374	69 374
	6	65 832	394 992
	3	65 102	195 306
	1	62 498	62 498
	2	59 216	118 432
	1	57 572	57 572
	2	57 186	114 372
	4	52 603	210 412
	6	52 134	312 804
	1	50 884	50 884
	2	48 384	96 768
	2	43 072	86 144
	2	38 541	77 082
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 16367007919	1	55 427	55 427
	1	50 120	50 120
	1	48 584	48 584
	1	44 545	44 545
	2	42 956	85 912
	4	39 670	158 680
	1	38 270	38 270
	1	35 873	35 873

Langsiktig gjeld

6	34 041	204 246
3	33 664	100 992
1	32 318	32 318
2	30 621	61 242
1	29 771	29 771
2	29 571	59 142
4	27 201	108 804
6	26 958	161 748
1	26 312	26 312
2	25 019	50 038
2	22 272	44 544
2	19 929	39 858

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	4 214 294
Innskuddskapital	6 691 700
Boligselskapets pantesikrede gjeld	10 905 994
Bokført verdi av pantsatt eiendom	20 170 759

Borettsinnskuddet er sikret med pant p³ kr. 6.691.700,-.Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Grønnegården Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Grønnegården Borettslag

Styreleder	Michael Walter Madsen (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Per Fridtjof Larssen (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Siv Lufall Fagerbekk (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Marit Elise Unstad (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Mathilde Backer Malm (sign.)	18.03.2024

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 Grønnegården Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Grønnegården 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

Penneo document key: VZ21J-E70CD-SEFZC-3YL3Q-MUJW0-SHEQV

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, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

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: VZ21J-E70CD-SEFZC-3YL3Q-MUJW0-SHEQV

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 77.18.xxx.xxx
2024-03-21 15:53:47 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: VZ21J-E70CD-SEFZC-3YL3Q-MUJW0-SHEQV

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Grønnegården Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Michael Walter Madsen
Styremedlem, Marit Elise Unstad
Styremedlem, Siv Lufall Fagerbekk
Styremedlem, Per Fridtjof Larssen
Styremedlem, Mathilde Backer Malm
Varamedlem, Martin Scheiene
Varamedlem, Jostein Langeland

Styret i Grønnegården Borettslag består av 3 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Grønnegården Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Grønnegården Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 954899705
Grønnegården Borettslag består av 44 boliger og 7 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Grønnegården Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586861. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Grønnegården Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling har styret gjennomført brannsikringsprosjekt for å imøtekomme Oslo Brann- og redningsetat (OBRE) sine pålegg, inkludert utskifting av dører. Tiltakene ble godkjent av OBRE

Styret har også skiftet stoppekraner, ventiler osv. i rørene i alle oppganger.

Styret jobber med å etablere en vedlikeholdsplan som skal ligge til grunn for kommende vedlikeholdsprosjekt. Oppussing av oppgangene i Maridalsveien 174 vil inngå som en del av denne.

Løpende vedlikehold har blitt gjennomført i tett oppfølging med vaktmester.

Fellesrommet har blitt etablert som utlånsrom, og det har blitt satt opp senger der. Styret har inntrykk av at det er et populært tilbud som blir mye brukt.

Samtlige næringslokaler i borettslaget er i dag leid ut. Il Parmigiano skifter eier. Ny eier har hatt driftsansvaret for Il Parmegiano, så driften vil fortsette som før

Styret følger opp mot BYM mht. risting i Bergensgata.

Veilaget har satt opp bom i Larviksgata og innført gjesteparkeringsplasser både innenfor og utenfor bommen.

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.03.2024

Grønnegården brl. Generalforsamling 22.04.2024

Valg av styre, representanter til Bjølsen garasjesameie, valgkomité og grøntutvalg

Utgangspunkt:

Styret i Grønnegården borettslag er før generalforsamlingen 2024 sammensatt som følger:

- **Styreleder: Michael W. Madsen**, Larviksgata 1 – (valgt for 1,5 år på ekstraord. generalforsamling oktober 2023, på valg i 2025)
- **Styremedlem: Per Fridtjof Larsen**, Bergensgata 4 – (valgt for 2 år på generalforsamlingen 2023, på valg i 2025)
- **Styremedlem: Mathilde Malm**, Bjølsengata 5 - (valgt for 2 år på generalforsamlingen 2022, **på valg i 2024**)
- **Styremedlem: Siv Fagerbekk**, Maridalsveien 174 A - ny (valgt for 1,5 år på ekstraord. generalforsamling oktober 2023, på valg i 2025, men har trukket seg og **må erstattes i 2024**)
- **Styremedlem: Marit Unstad**, Larviksgata 1 – (valgt for 1/2 år på ekstraord. generalforsamling oktober 2023, **på valg i 2024**)

- **Varamedlem: Jostein Langeland**, Bergensgata 2 - (valgt for 1 år på generalforsamlingen 2023, **på valg i 2024**)
- **Varamedlem: Martin Scheiene**, Bergensgata 4 - (valgt for 1/2 år på ekstraord. generalforsamling oktober 2023, **på valg i 2024**)

Dermed skal generalforsamlingen 2024 velge tre styremedlemmer for 2 år. I tillegg skal det velges to varamedlemmer for 1 år.

Marit Unstad, Mathilde Malm og Martin Scheiene er forespurt, og stiller seg disponible for gjenvalg, mens Jostein Langeland ikke ønsker gjenvalg.

Bjølsen Garasjesameie har hatt følgende styremedlemmer fra Grønnegården borettslag (Grønnegården velger representanter i partallsår):

- **Styremedlem: Mathilde Malm**, Bjølsengata 5 - (valgt for 1/2 år på ekstraord. generalforsamling oktober 2023, **på valg i 2024**)
- **Varamedlem: Per Fridtjof Larsen**, Bergensgata 4 - (valgt for 1/2 år på ekstraord. generalforsamling oktober 2023, **på valg i 2024**)

Generalforsamlingen 2024 skal velge ett styremedlem og ett varamedlem til Bjølsen garasjesameie.

Mathilde Malm er forespurt, og ønsker ikke gjenvalg i garasjesameiet, mens Per Fridtjof Larsen har stilt seg disponibel for gjenvalg.

Valgkomitéen i Grønnegården borettslag har bestått av:

- **Ingvild Dørnes**, Bergensgata 2 – (valgt for 1 år på generalforsamlingen 2023, **på valg i 2024**)
- **Roar Viken**, Larviksgata 1 – (valgt for 1 år på generalforsamlingen 2023, **på valg i 2024**)

Generalforsamlingen 2024 skal velge to representanter til valgkomiteen. Begge representantene i valgkomiteen stiller seg disponible for gjenvalg.

Grøntutvalget har bestått av følgende (alle valgt for 1 år på generalforsamlingen 2023):

- **Reidun Bergli**, Larviksgata 1
- **Guro Huby**, Larviksgata 1
- **Marit Unstad**, Larviksgata 1
- **Gudrun Ellingsen**, Bergensgata 4

Generalforsamlingen 2024 skal velge representanter til grøntutvalg. De fire representantene i grøntutvalget er forespurt, og samtlige stiller seg til disposisjon for gjenvalg. I tillegg ønsker Ingunn Bratland Romuld å slutte seg til grøntutvalget.

Valgkomiteens innstilling:

Tre styremedlemmer

- Mathilde Malm, Bjølsengata 5 (gjenvalg - for 2 år)
- Marit Unstad, Larviksgata 1 (gjenvalg - for 2 år)
- Oda Maria Aalo Gjul, Bergensgata 4 (ny – for 2 år)

To varamedlemmer til styret

- Martin Scheiene, Bergensgata 4 (gjenvalg - for 1 år)
- Ingunn Bratland Romuld, Maridalsvn. 174B (ny – for 1 år)

Representanter til styret i Bjølsen garasjelag

- Styremedlem: Oda Maria Aalo Gjul, Bergensgt. 4 (ny – for 2 år)
  Varamedlem: Per Fridtjof Larsen, Bergensgt 4 (gjenvalg - for 2 år)

Valgkomite

- Roar Viken, Larviksgata 1 (gjenvalg - for 1 år)
- Ingvild Dahl Dørnes, Bergensgata 2 (gjenvalg - for 1 år)

Grøntutvalg

- Reidun Bergli, Larviksgata 1 (gjenvalg - for 1 år)
- Guro Huby, Larviksgata 1 (gjenvalg - for 1 år)

- Marit Unstad, Larviksgata 1 (gjenvalg - for 1 år)
- Gudrun Ellingsen, Bergensgata 4 (gjenvalg - for 1 år)
- Ingunn Bratland Romuld, Maridalsvn. 174B (ny – for 1 år)

Valgkomitéen har for alle vervene samlet sett tilstrebet god representasjon ut fra både likestillingsperspektiv, alderssammensetning og oppgangsadresse. Innstillingen er enstemmig.

Alle kandidater er forespurt og har sagt seg villige til å stille til valg.

Valgkomitéen, Bjølsen 20.03.2024

Ingvild Dahl Dørnes /s/, Bergensgata 2 Roar Viken /s/, Larviksgata 1

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Grønnegården Borettslag Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 22.04.2024 kl. 18:00 - Kjelleren Larviksgt 1

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

PROTOKOLL
EKS.ORD. GEN.FORS.
27.01.25

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Grønnegården Borettslag

27.01.2025 kl. 18:00 - Kjelleren i Larviksgt 1.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Marthe Cecilie Scheflo Bjørnen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 13 (-1 fra sak 3)

Antall fremlagte fullmakter: 1 (+1 fra sak 3)

Totalt: 14

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Orientering vedrørende Prosjekt: Rehabilitering av tak

Styret og USBL Prosjekt informerer om prosjektet, og svarer på spørsmål fra eiere.

Vedtak:

Tatt til orientering

3. Vedtak 1: Godkjenning av forberedende arbeider til rehabilitering av tak

Ekstraordinær generalforsamling vedtar at styret kan iverksette USBL Prosjekt med fase 1 og 2 for Prosjekt: rehabilitering av taket. Det avsettes en ramme på kr 200.000,- eksl. mva. for dette arbeidet.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

4. Vedtak 2: Godkjenning av mandat for gjennomføring av rehabilitering av tak

Ekstraordinær generalforsamling vedtar at styret kan iverksette gjennomføring av rehabilitering av taket forutsatt at prosjektet, basert på de innhentede tilbudene, kan gjennomføres innenfor de overordnede rammene av prosjektbudsjettet presentert på generalforsamling 27.01. Generalforsamlingen godkjenner at prosjektet lånefinansieres med låneopptak inntil kr 8.800.000,- med 30 års nedbetalingstid.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

Møtet hevet 19:30

Protokoll ekstraordinært møte for Grønnegården Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Pedersen (sign.)	28.01.2025
Protokollvitne	Marthe Cecilie Scheflo Bjørnen (sign.)	28.01.2025

PROTOKOLL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLIN

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Grønnegården Borettslag
Onsdag 25.10.2023 kl. 17:30 - Kjellerlokalet - Larviksgata 1 .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Michael Madsen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Per Fridjof Larssen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Per Fridjof Larssen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 7
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 8

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Valg av styreleder

Nytt styre, herunder styreleder, velges med virkning fra vedtakstidspunkt, 25.10.2023.

Vedtak:
Valgt ble: Michael W. Madsen frem til generalforsamlingen 2025

3. Valg av styremedlem

Vedtak:
Valgt ble: Siv Fagerbekk frem til generalforsamling 2025

Valgt ble: Marit Unstad frem til generalforsamling 2024

4. Valg av vara

Vedtak:
Valgt ble: Martin Scheiene frem til generalforsamlingen 2024

5. Valg av styremedlem og vara til Bjølsen Garasjesameie

Vedtak:
Valgt ble: Mathilde Malm frem til generalforsamlingen 2024

Valgt ble: Per Fridjof Larssen frem til 2024

Protokoll ekstraordinært møte for Grønnegården Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Michael Walter Madsen (sign.)	27.10.2023
Sekretær	Per Fridtjof Larssen (sign.)	27.10.2023
Protokollvitne	Per Fridtjof Larssen (sign.)	27.10.2023

PROTOKOLL ORD. GENERALFORSAMLING 22.04.24

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Grønnegården Borettslag mandag 22.04.2024
Kl. 18:00 - Kjelleren Larviksgt 1.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Marthe Cecilie Scheflo Bjørnen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 14
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 14

Vedtak:
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått og godkjent

3. Årsmelding 2023

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. 100.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Fellesrommet - symbolsk leiesum

Fellesrommet har vært i bruk siden i høst, og vi ser det er et populært tilbud i borettslaget.
Bruken fører også til økte utgifter for borettslaget, først og fremst grunnet økt strømforbruk fra den økte bruken av rommet.
Styret ser også at overnattingsrommet og fellesrommet kan pusses opp fremover.
Borettslaget har begrensede ressurser, og flere større rehabiliteringsoppgaver foran seg de neste årene.
Styret ser for seg en løsning hvor de som låner rom til overnatting betaler en symbolsk sum for overnatting.
Målet til styret er at rommet skal være selvfinansierende, og at inntekter fra utleie går til tiltak i rommet.

Vedtak:
Det ble vedtatt å innføre leiesum for utlån av fellesrommet på 100 kroner per natt. Styre kan regulere fremtidig leie ved behov med styrevedtak.
Inntekter fra overnatting skal avsettes til tiltak i fellesrommet.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Mathilde Malm for 2 år.
Valgt ble: Marit Unstad for 2 år.
Valgt ble: Oda Maria Aalo Gjul for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble:Martin Scheiene er forespurt for 1 år.
Valgt ble: Ingunn Bratland Romuld for 1 år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Vedtak:
Valgt ble: Styret utpeker en representant fra styret til å stille på USBLs generalforsamling

6.4 Valg av styremedlem for 2 år til styret i Bjølsen Garasjesameie

Vedtak:
Valgt ble: Oda Maria Aalo Gjul for 2 år

6.5 Valg av varamedlem for 2 år til styret i Bjølsen Garasjesameie

Vedtak:
Valgt ble: Per Fridtjof Larsen for 2 år

6.6 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Roar Viken for 1 år
Valgt ble: Ingvild Dahl Dørnes for 1 år.

6.7 Grøntutvalg

Vedtak:
Valg ble: Reidun Bergli for 1 år
Valg ble: Guro Huby for 1 år
Valg ble: Marit Unstad for 1 år
Valg ble: Gudrun Ellingsen for 1 år
Valg ble: Ingunn Bratland Romuld for 1 år

Møtet hevet: 18:50
Styrets sammensetting etter generalforsamling:
Styreleder, Michael Walter Madsen (2023-2025)
Styremedlem, Marit Elise Unstad (2024-2026)
Styremedlem, Oda Maria Aalo Gjul (2024-2026)
Styremedlem, Per Fridtjof Larssen (2023-2025)
Styremedlem, Mathilde Backer Malm (2024-2026)
Varamedlem, Martin Scheiene (2024-2025)
Varamedlem, Ingunn Bratland Romuld (2024-2025)

Protokoll for Grønnegården Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Pedersen (sign.)	23.04.2024
Protokollvitne	Marthe Cecilie Scheflo Bjørnen (sign.)	23.04.2024

VEDTEKTER

Vedtekter

for

Grønnegården borettslag org nr 954 899 705

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 7. desember 1979, med senere endringer, senest 29. april 2014

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Grønnegården 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 tyve 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) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende ved overføring av andel ved overdragelse fra andelseier som nevnt i 2-1 (3) til leieboer i den bolig andelen er knyttet til.

(4) 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.

(6) Det er i eiendommen til Grønnegården borettslag båndtvang på hunder året rundt.

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.

(8) Andelseiere som fikk bygd nye balkonger i 2009/2010 forplikter seg til å følge de vilkårene som le vedtatt på generalforsamlingen 01.09.2009. (se vedlegg til vedtektene)

(9) Ved evt. salg av leiligheter med ny balkong, overføres de vedtatte forpliktelsene til ny andelseier.

(10) Andelseier i tredje etasje i Bjølsengata 3 forplikter seg til å følge de vilkårene som ble vedtatt på generalforsamlingen 25.01.2012 mht bygging og vedlikehold av takvinduer og takterrasse (se vedlegg til vedtektene).

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 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.

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 åtte og høyst tyve 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.

******

Vedlegg:

Grønnegården borettslag generalforsamling 01.09.09

Vilkår balkonger i Maridalsvn 174

Grønnegården borettslag godkjenner bygging av balkonger som omsøkt i Maridalsvn 174 med følgende forutsetninger og vilkår:

1. Kostnadene til prosjektet kan dekkes med lån i borettslaget som sikkerhet. Lånet skal tilbakebetales i løpet av maksimalt 10 år. Styret forvalter lånet på vegne av andelseierne.

2. Balkongene skal ha maks ytre mål på 1,5 x 3,4 m. Det skal ikke bygges balkonger i første etasje

3. Samtlige kostnader med bygging av balkongene, planlegging, entreprenørkostnader, byggesaksgebyr, Usbl sine kostnader med administrasjon, teknisk rådgiving, osv skal belastes prosjektet. Prinsippet er at borettslaget ikke skal ha noen kostnader utover det som følger av pkt 7 og 11.

4. Dersom det ikke blir bygging av balkonger som følge av manglende kommunal tillatelse eller lignende skal andelseierne i Maridalsvn 174 som står bak prosjektet dekke alle kostnader med saksbehandling, søknadsbehandling, planlegging, osv.

5. Usbl skal føre et eget prosjektregnskap for tiltaket. Regnskapet skal forelegges styret

6. Kostnadene med å betjene lånet og evt kostnader som ikke inngår i lånet skal i sin helhet dekkes av andelseierne som får balkong, med unntak av den presisering som følger av neste punkt

7. Borettslaget dekker kostnadene med balkongen som blir bygd som en del av leiligheten tannlegen leier. Dette betales som et kontantinnskudd i prosjektet. Dette tenkes inntjent ved et evt salg av leiligheten i framtida. Prinsippet er at borettslaget skal dekke inn 1/9 av de totale kostnadene for utbygging av balkonger i Maridalsvn 174.

8. Andelseierne som står bak balkongbyggingen må selv dekke vedlikehold, evt skader på bygningen som følge av byggingen, alle uventa kostnader i byggefasen, osv i inntil fem år etter bygging, slik at borettslaget for øvrig blir 100% skadesløs i denne femårsperioden.

9. Andelseierne som står bak balkongbyggingen forplikter seg til å følge råd fra USBL med hensyn til tekniske løsninger, styring av utbyggingsprosjektet, valg av byggeleder, osv

10. Det er en forutsetning at samtlige åtte andelseiere i Maridalsvn 174 som har fremmet søknaden er med på prosjektet og aksepterer disse vilkåra.

11. Borettslaget overtar vedlikeholdet av balkongene fem år etter utbygging

Vilkår balkong(er) i Bjølsengata 3

Grønnegården borettslag godkjenner bygging av balkong som omsøkt i Bjølsengata 3 med følgende forutsetninger og vilkår:

1. Kostnadene til prosjektet kan dekkes med lån i borettslaget som sikkerhet. Lånet skal tilbakebetales i løpet av maksimalt 10 år. Styret forvalter lånet på vegne av andelseierne.

2. Balkongene skal ha maks ytre mål på 1,5 x 3,4 m. Borettslaget aksepterer bygging av balkong i både første og andre etasje i Bjølsengata 3, med den forutsetning at balkongen i første etasje ikke skal medføre krav om at noe uteareal skal være for eksklusiv bruk for leiligheten eller bli privatisert på annen måte. Det gis bare tillatelse til bygging av en balkong i hver etasje.

3. Borettslaget tillater bygging av balkong i andre etasje i Bjølsengata 3 selv om beboer i første etasje ikke skulle ønske seg egen balkong og/eller om kommunen ikke skulle gi tillatelse til bygging av balkong i første etasje.

4. Samtlige kostnader med bygging av balkongene, planlegging, entreprenørkostnader, byggesaksgebyr, Usbl sine kostnader med administrasjon, teknisk rådgiving, osv skal belastes prosjektet. Prinsippet er at borettslaget ikke skal ha noen kostnader utover det som følger av pkt 11.

5. Dersom det ikke blir bygging av balkonger som følge av manglende kommunal tillatelse eller lignende skal andelseieren (e) i Bjølsengata 3 som står bak prosjektet dekke alle kostnader med saksbehandling, søknadsbehandling, planlegging, osv.

6. Usbl skal føre et eget prosjektregnskap for tiltaket. Regnskapet skal forelegges styret

7. Kostnadene med å betjene lånet og evt kostnader som ikke inngår i lånet skal i sin helhet dekkes av andelseierne som får balkong.

8. Andelseierne som står bak balkongbyggingen må selv dekke vedlikehold, evt skader på bygningen som følge av byggingen, alle uventa kostnader i byggefasen, osv i inntil fem år etter bygging, slik at borettslaget for øvrig blir 100% skadesløs i denne femårsperioden.

9. Andelseierne som står bak balkongbyggingen forplikter seg til å følge råd fra Usbl med hensyn til tekniske løsninger, styring av utbyggingsprosjektet, valg av byggeleder, osv

10. Det er en forutsetning at andelseier(e) i Bjølsengata 3 som har fremmet søknaden er med på prosjektet og aksepterer disse vilkåra.

11. Borettslaget overtar vedlikeholdet av balkongene fem år etter utbygging

Vilkår takterrasse og takvinduer i Bjølsengata 3

Grønnegården Borettslag godkjenner bygging av takterrasse og takvinduer som omsøkt i Bjølsengata 3 med følgende forutsetninger og vilkår:

1. Takterrassen og takvinduene skal ha slik form og størrelse som er vist på tegninger lagt frem på generalforsamlingen og som er datert 20.12.2011.

2. Samtlige kostnader med byggingen, planleggingen, entreprenørkostnader, byggesaksgebyr, ev andre offentlige gebyr, USBL sine kostnader med administrasjon, teknisk rådgivning, osv skal belastes andelseier. Prinsippet er at borettslaget ikke skal ha noen kostnader utover deg som følger av pkt 4. Borettslaget har rett til å kontrollere byggingen, og skal ha kopi av alle byggesakens dokumenter.

3. Andelseier som står bak balkongutbyggingen må selv dekke vedlikehold, ev skader på bygningen som følge av byggingen, alle uventa kostnader i byggefasen, osv i inntil fem år etter bygging, slik at borettslaget blir 100 % skadesløs i denne femårsperioden.

4. Borettslaget overtar utvendig vedlikehold av takvinduene fem år etter utbygging.

5. Andelseier forplikter seg i tillegg til selv å stå for vedlikehold og ev reparasjoner av takterrassen for evig tid. Andelseier er forpliktet ved ev salg å informere om denne vedlikeholdsplikten, slik at den følger den som til enhver tid er eier av andelen.

HUSORDENSREGLER

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

(sist oppdatert generalforsamling 15.05.2013)

Det er i hver enkelt borettshavers interesse at bestemmelsene i husorden blir fulgt, og at leiligheten ikke brukes slik at den sjenerer andre. Vær oppmerksom på at husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten.

RO I LEILIGHETEN:

Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00. Musikkundervisning tillates bare etter godkjennelse fra styret, og med samtykke av naboer over, under og ved siden. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 22.00 og på søn- og helligdager.

HUSDYRHOLD:

Husdyr kan først anskaffes eller medbringes etter at søknad om det er innvilget fra styret. Det gjelder også eventuell gjenanskaffelse.

HUSHOLDNINGSAVFALL:

Husholdningsavfall legges i anviste beholdere, sekker eller søppelsjakter, som lukkes etter bruk. Avfallet emballeres forsvarlig. Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for blir fjernet.

RENHOLD:

Trapper og gelendre vaskes to ganger i uken. Vinduer i oppgangen vaskes en gang i måneden. Så ofte som det er nødvendig rengjøres utedør, mellomdør, trapperomsvegger og heisestolvegger (der dette finnes) i opptil 1,5 m høyde. Borettslaget bestemmer selv om arbeidet med utvendig renhold skal fordeles mellom beboerne eller utføres for borettslagets regning.

VASKERI-, TØRKE- OG BANKEPLASS:

Vaskeri (og rulle) brukes etter styrets bestemmelser. Det er ikke tillatt å vaske tøy for andre enn lagets beboere. Tøy tørkes der hvor det er gjort i stand plass til det. Dog kan tørking finne sted på andre dertil egnede steder (balkong etc.), forutsatt at det foregår slik at det ikke sjenerer naboene.

Lufting og banking skjer fra kl. 08.00 til kl. 19.00 på bankeplassen. Benyttes kombinerte tørke- og bankeplasser gir styret instruks om bruken. Tørke- og bankeplassen skal ikke benyttes på søn- og helligdager og 1. og 17. mai.

MARKISER ETC.:

Anskaffes markiser, blomsterkasser o.l. er leilighetens innehaver ansvarlig for at det monteres slik at det ikke oppstår fare for andre, eller sjenerer naboer.

MOTORKJØRETØYER:

Plasseres bare på steder som er anvist av styret.

FELLESAREALENE

Fellesarealene skal holdes ryddige. Fellesarealet skal ikke brukes til oppbevaring som kan være til sjenanse for andre beboere. Eventuelle ting som må oppbevares i fellesareal merkes med navn på eier.

--ooOoo--

Meldinger fra borettslagenes styrer eller fra Boligbyggelaget Usbl, gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.
Inntil generalforsamlingen i borettslaget bestemmer noe annet, gjelder ovenstående generelle husordensregler.

NYTTIGE OPPLYSNINGER OM GRØNNEGÅRDEN BORETTSLAG:

Vaktmester kan treffes på telefon 22 18 31 79 hver dag mellom kl. 10 og 11. Du kan også legge igjen beskjed på telefonsvareren. Og du kan legge beskjed i postkassen utenfor Larviksgata 4.

Klager til styret kan du levere skriftlig til ett av styremedlemmene. Du kan også ta det opp muntlig med en i styret før du skriver klagen.

I et beboerbrev får du beskjed om hvem som er i styret etter at generalforsamlingen har valgt nytt styre.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Maridalsveien 174A
Andelsnr. 41 Orgnr. 954899705 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
155-25-0027

Meglerforetak: Horisont Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Aleksander Setsaas

Telefon / Mobil: 22 70 19 20 / 98 25 10 22

E-post: aleksander.setsaas@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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.

5. 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.

Notater

Notater