BJØLSENGATA 5

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Takstrapport
Egenerklæring
Meglers verdivurdering
Info fra forretningsfører
Tegninger og attest
Arealkart og regulering
Energiattest
Produktark BKF. Tryg
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TAKSTRAPPORT

Tilstandsrapport

Nøkkeltakst AS

Boligbygg med flere boenheter

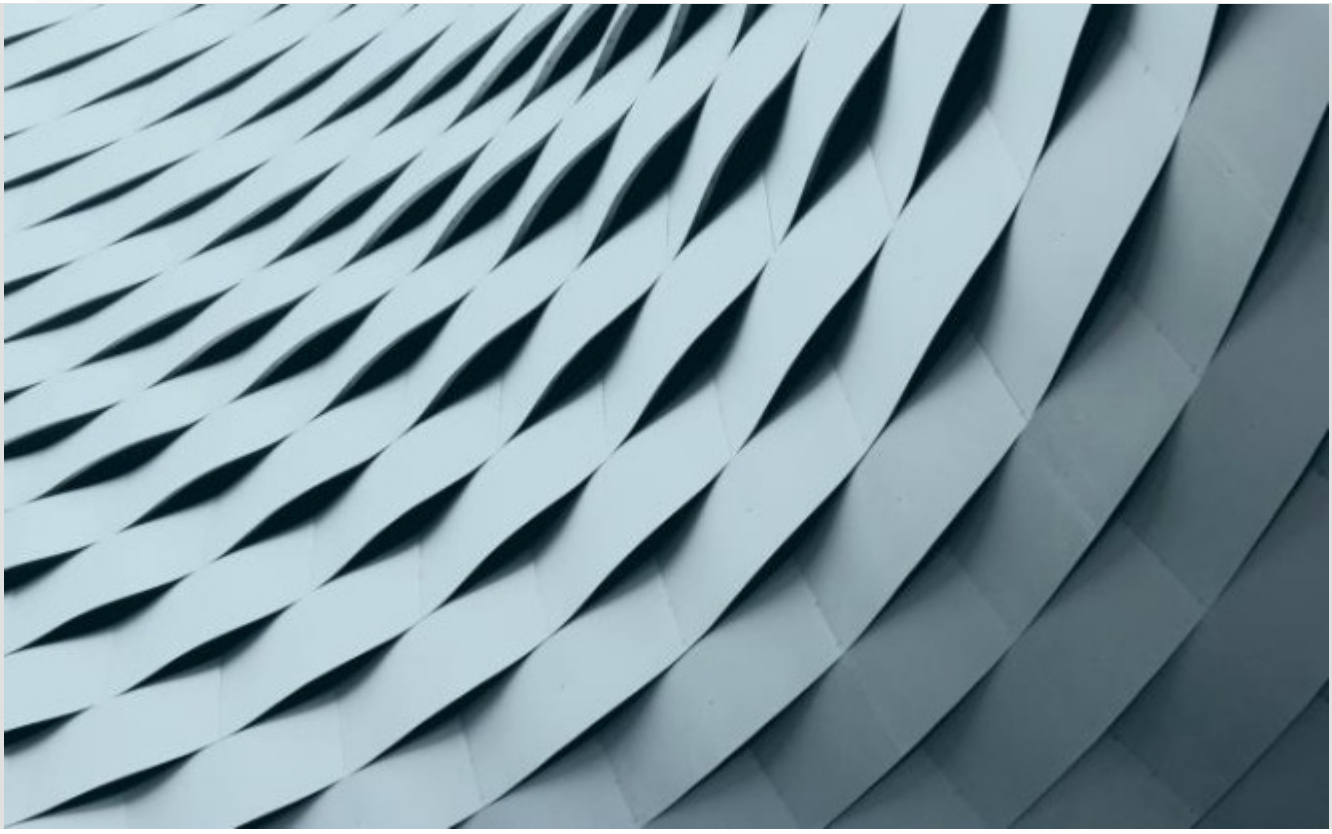
Bjølsengata 5, 0468 OSLO

OSLO kommune

gnr. 222, bnr. 46

Andelsnummer 56

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 14.07.2025 **Rapportdato:** 16.07.2025 **Oppdragsnr.:** 22391-1409 **Referansenummer:** XY6203

Foretak: NØKKELTAKST DRIFT AS **Takstingeniør:** Joachim Andre M Kirkerud **Vår ref:** Joachim Kirkerud

Nøkkeltakst AS

En del av Norske Boligrapporter

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Nøkkeltakst Drift AS

Nøkkeltakst er et spesialisert takseringsfirma som tilbyr profesjonelle og pålitelige vurderinger av boliger. Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg en klar forståelse av eiendommen.

Rapportansvarlig

Joachim Andre M Kirkerud
Uavhengig Takstingeniør
post@nokkeltakst.no
986 28 518

Medlem av NITO

Nøkkeltakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

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

BYGGEMÅTE:
Grunnmur i støpt betong. Støpt kjellergulv. Støpte etasjeskillere. Yttervegger og bærevegger i støpt betong. Yttervegger utvendig forblendet med spekkmurt teglstein. Saltak med tresperrekonstruksjoner tekket med takstein.

OPPVARMING:
Elektriske varmekabler på bad.
Elektrisk oppvarming.

ROMHØYDE:
Stue: 2,37m
Kjøkken: 2,37m
Bad: 2,19m
Soverom: 2,37m

BOD:
Leiligheten disponerer en loftsbod med målbart areal på 3,3kvm og gulvareal på 4kvm. Kjellerbod, målt til 2,8kvm.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Takvinduer skiftet ca. 2010, i følge tidligere salgsoppgave, vindu i stue er produsert i 2016.

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er fra byggeår. Balkongdøren er produsert i 2016.

Utgang fra stue til terrasse på 5kvm. Flislagt dekke og rekkverk av tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater:
- Gulv: Parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Innvendige overflater, utover det som er spesifikt beskrevet og vurdert i andre deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt målinger av skjevheter i gulv/etasjeskiller, vegger eller himlinger, inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter og slitasje kan derfor forekomme uten at det fremkommer her. Tilstand og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad pusset opp i 2021. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Vegger: Fliser og malte plater.
Himling: Sparklet og malte plater.
Gulv: Fliser på betong.
Sluktype: Plastsluk.
Rommet har servant med slette fronter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk. Luftespalte under dør for lufttilførsel.

KJØKKEN Gå til side

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av marmor.
Alder på innredning: 2022.
Produsent innredning: IKEA.
Integrerte hvitevarer: Platetopp, komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys.
Oppvaskkum av stål.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter integrert i platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.
Hovedstoppekran: Plassert bak inspeksjonsluke på bad.

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast.

Ventilasjonstype: Naturlig.
Tilluft: Tilluft til leiligheten via spalter i vindu.

Sikringsskap med skrusikringer og automatsikring plassert i trappegang.

Boligen har brannslukkningsapparat og røykvarsler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

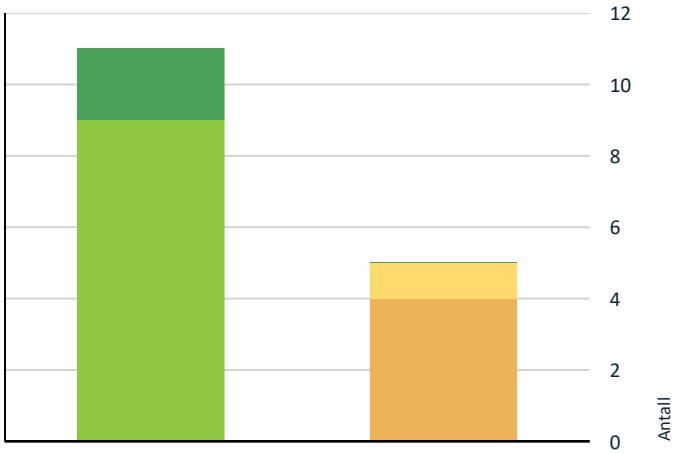
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Forventet levetid for utvendig membran på terrasser er 30år.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Dette punktet gjelder for vannrør av kobber. Forventet brukstid for vannledninger av kobber er ca 50 år.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sikringsskap med skrusikringer og automatsikring plassert i trappegang. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

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

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

Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

TG2 vurderes da entrédøren har passert sin forventede levetid på 40år.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1984

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Takvinduer skiftet ca. 2010, i følge tidligere salgsoppgave, vindu i stue er produsert i 2016.

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver.
Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 2 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er fra byggeår. Balkongdøren er produsert i 2016.

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 vurderes da entrédøren har passert sin forventede levetid på 40år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre ytterdører kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til terrasse på 5kvm. Flislagt dekke og rekkverk av tre. Det måles tilfredsstillende høyde på rekkverk med 112cm. Sluk midt på gulv bør jevnlig renses for at det skal unngå å gå tett. Ukjent alder på membran under fliser. Byggeår legges til grunn.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Forventet levetid for utvendig membran på terrasser er 30år.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Bad pusset opp i 2021. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser og malte plater.
Himling: Sparklet og malte plater.

Tilstandsrapport

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen. Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.
Alder: 2021.
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant med slette fronter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen på valgt punkt.

Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk, gjennom hull på minimum 73 mm.
Målested: Bak dusjsonen.
Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Tilstandsgraden (TG):
TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.



KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av marmor.
Alder på innredning: 2022.
Produsent innredning: IKEA.
Integrerte hvitevarer: Platetopp, komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys.
Oppvaskkum av stål.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter integrert i platetopp.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forholdet er ikke unormalt i eldre boliger av denne typen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Plassert bak inspeksjonsluke på bad.
Lekkasjesikring: Synlig drensrør fra skapet med utløp mot badet.
Alder: Nye vannrør til bad og kjøkken 2021/2022. Kobberrør i leiligheten fra byggeår.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

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

Dette punktet gjelder for vannrør av kobber. Forventet brukstid for vannledninger av kobber er ca 50 år.

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



TG 1 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er enkelt vurdert ved tapping fra to tappesteder. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Naturlig.
Tilluft: Tilluft til leiligheten via spalter i vindu.

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?
Ukjent.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap med skrusikringer og automatsikring plassert i trappegang. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1984

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

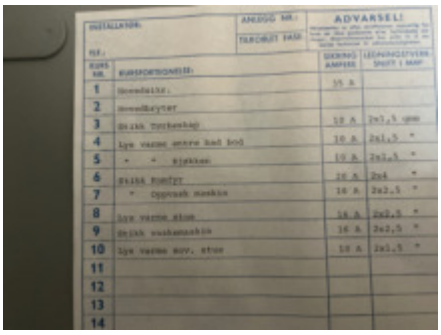
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av anleggets alder, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges. På grunn av alderen bør påkostninger knyttet til fornying påregnes.

Tilstandsrapport





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukkningsapparat og røykvarsler.
Hentet fra Forskrift om brannforebygging:
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

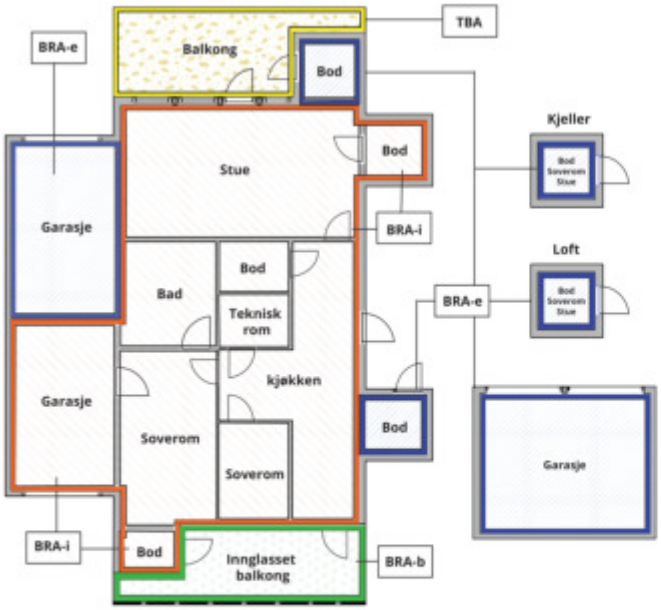
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	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	57	3		60	5	5	65
Kjellerbod		3		3			3
SUM	**57**	**6**			**5**	**5**	**68**
SUM BRA	**63**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré, Bad, Stue, Soverom, Kjøkken	Bod	
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Arealet 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.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	57	0

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.7.2025	Joachim Andre M Kirkerud	Takstingeniør
	Louise Lanto Moltke-Hansen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Bjølsengata 5

Hjemmelshaver
Grønnegården Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GRØNNEGÅRDEN BORETTSLAG	954899705			Moltke-Hansen Louise Lanto

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
56

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600

(teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

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

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

Forutsetninger

beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten beskriver ikke tilstanden til alle deler av boligen, og avvik eller skader kan finnes uten å fremkomme her. Den viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og tilhørende observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales ytterligere vurderinger fra fagfolk.

TG 2 indikerer avvik som kan føre til kostnader, men rapporten inkluderer ikke kostnadsestimat for utbedring ved denne tilstandsgraden. For å kartlegge nøyaktige kostnader knyttet til boligen både på nær og lengre sikt, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak. For dette må ytterligere vurderinger innhentes.

Bilder i rapporten er kun eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

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

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet

Forutsetninger

er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186250225

Selger 1 navn
Louise L Moltke-hansen

Gateadresse
Bjølsengata 5

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250225

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bad totalrenovert i 2021 av Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS (Bademiljø)

Arbeid utført av: Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS

Filer

fdv.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utført av Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS i forbindelse med renovering av bad. Se FDV

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Elektrikerarbeid utført i forbindelse med nytt kjøkken (Sagene Elektro AS) og nytt bad (elektriker gjennom Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS

Arbeid utført av: Sagene Elektro AS

Filer

Elektriker kjøkken Risikovurdering og sluttkontroll (lav risiko).pdf

Elektriker kjøkken Samsvarserklæring.pdf

fdv.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250225

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Oslo Kommune, Bymiljøetaten, er i gang med et forprosjekt ang. oppgradering av Bergensgata, fra Advokat Dehlis Plass til Lisa Kristoffersens plass.

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 borrettslaget skal trolig skiftes ut eller fornyes. Jeg er ikke kjent med når dette igangsettes for Bjølsengata 5.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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: Yttertak i borrettslaget Grønnegården skal trolig skiftes ut eller fornyes. Jeg er ikke kjent med når dette igangsettes i Bjølsengata 5.

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250225

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: 186250225

E-Signing validated

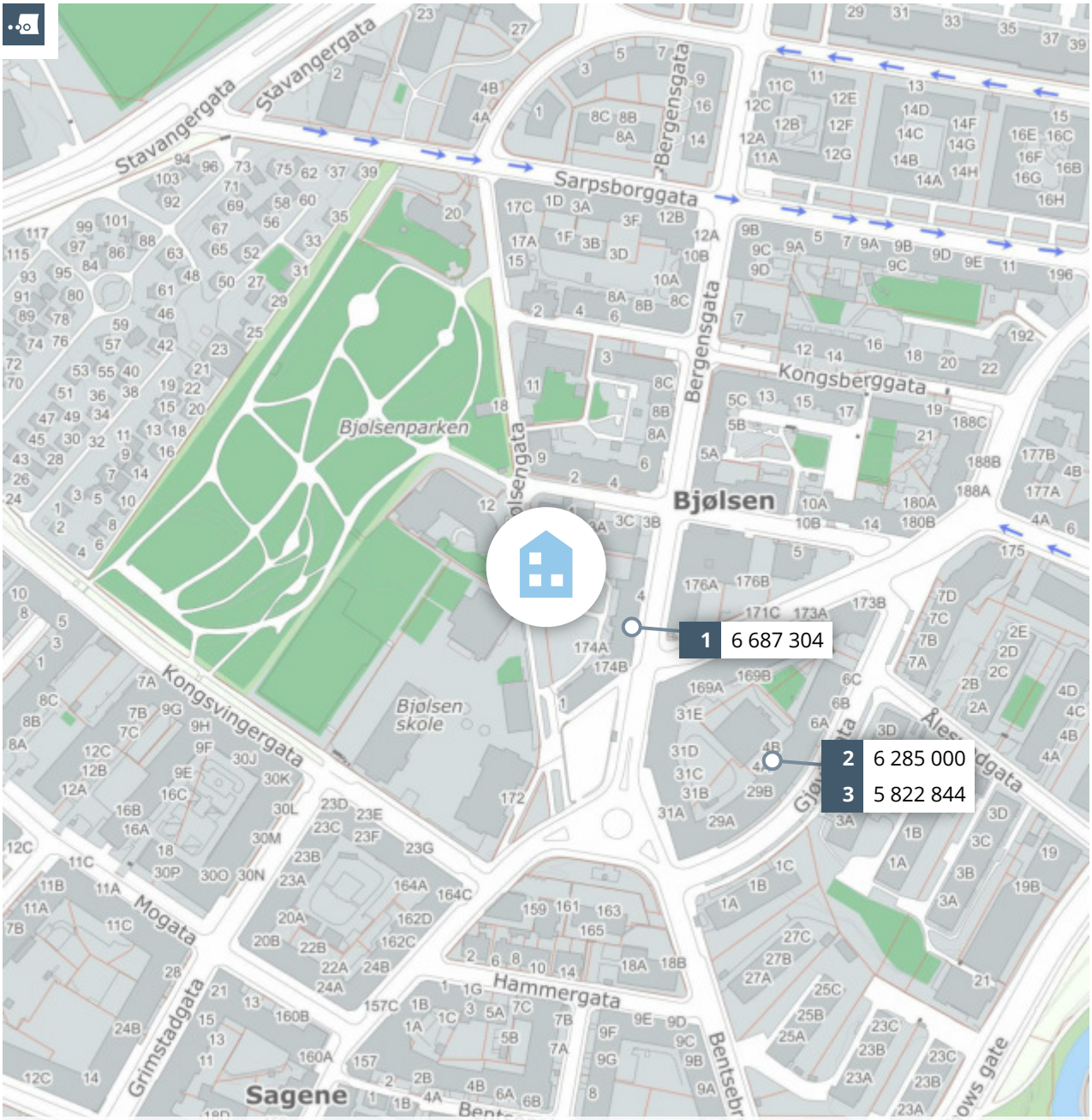
secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Louise Lanto MoltkeHansen	b08a59571ff614cde01ce7 bc6d6839f67cbddcda	18.06.2025 08:55:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 186250225

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

BJØLSENGATA 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 01.09.2025

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: Sandra Kjellsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bjølsengata 5, 0468 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1984

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

Verdivurdert til

6 160 000

73 489	6 233 489	109 298
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	57 m²	6 m²	- m²	5 m²	68 m²	5 m²
Byggeår						1984

Fellesutgifter	4 221
Formue	-
Soverom	1
Etasje	4
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bergensgata 2 64 m²	1984	6. etg	1 sov	11.02.2025	6 000 000	**6 625 000**	62 304	6 687 304	**104 489**
2	Gjøvikgata 4 A 59 m²	1996	5. etg	1 sov	23.04.2025	5 850 000	**6 170 000**	115 000	6 285 000	**106 525**
3	Gjøvikgata 4 A 55 m²	1996	3. etg	1 sov	09.01.2025	5 490 000	**5 700 000**	122 844	5 822 844	**105 870**

Attraktiv, tilbaketrukket og frodig beliggenhet på Bjølsen. Kort vei til dagligvarehandel, søndagsåpen Joker/Nærbutikken Bjølsen, offentlig kommunikasjon og flotte parkområder i umiddelbar nærhet med blant annet Bjølsenparken, Voldsløkka m.m.

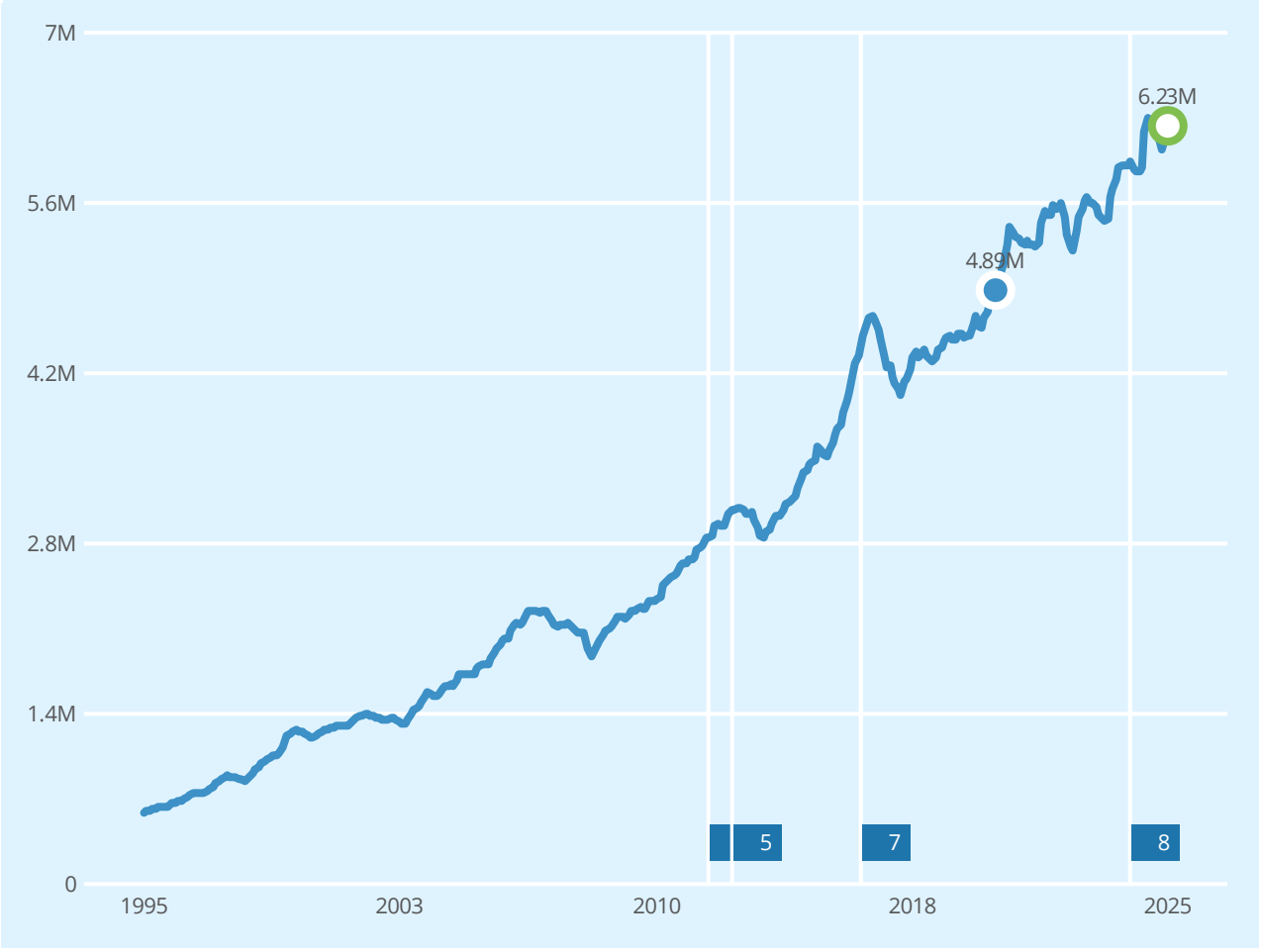
Unik og særegen design-leilighet i byggets 4.etasje/toppetasje/loftsleilighet. Boligen er gjennomgående og består av entré med skapplass, romslig stue med utgang til privat, solrik terrasse, separat kjøkken, baderom av god størrelse og soverom med garderobeskap. Boligen ble betydelig påkostet i 2021/2022 med nye overflater, nytt kjøkken, nytt baderom m.m. Takvinduer fra ca. 2010 og 2016. Gulvareal på 65 kvm. Fantastisk felles bakgård.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

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	
21.08.2020	15.09.2020	26.10.2020	4 600 000	4 825 000	63 438	4 888 438	
08.10.1996	08.10.1996		-	340 000	0	340 000	9

9 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

4
leiligheter til salgs

5.1M
4 834 000 Prisantydning i snitt
4.7M
4.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
32
dager

Leiligheter solgt i BJØLSEN RODE 2 grunnkrets siste 3 mnd

24
leiligheter solgt

6.0M
5.8M
5 730 000 Salgspris i snitt
5 562 000 Prisantydning i snitt
5.4M
5.2M
5.0M

Solgt i snitt i løpet av
26
dager

for 3.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

114 441 Sagene bydel i snitt siste 3 mnd

111 115 BJØLSEN RODE 2 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

109 298 Bjølsengata 5 Totalpris 6 230 000

INFO FRA FORRETNINGSFØRER

Boligopplysninger:

Grønnegården Borettslag		**Vår ref.:**	8/56	**Fødselsdato eier:**	28.12.1990
Bjølsengata 5		**Type:**	Borettslag tilknyttet		
0468 OSLO		**Eiere:**	Louise Lanto Moltke-Hansen		
Organisasjonsnr:	954 899 705	**Andelsnr:**	56		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 221**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	3 553
	Felleskostnader avdrag 2	74
	Avdrag felleslån	264
	Felleskostnader renter 2	116
	Renter felleslån	214

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

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	73 489	Gjeld siste årsoppg.:	75 414
Klient ajourf. lån:	3 915 727,66	Klient gj. s. årsoppg.:	3 970 671

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12133795896, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.08.2025: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 45
Saldo per 12.08.2025: 2 544 244
Andel av saldo: 47 750
Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 30.09.2036)

Lånenummer: 16367007919, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.08.2025: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 71
Saldo per 12.08.2025: 1 371 484
Andel av saldo: 25 740
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. 12.08.2025

Utestående saldo: **0**

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

Boligopplysninger:

Grønnegården Borettslag	**Vår ref.:**	8/56	**Fødselsdato eier:**	28.12.1990
Bjølsengata 5	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
0468 OSLO	**Eiere:**	Louise Lanto Moltke-Hansen		

Organisasjonsnr: 954 899 705

5: Restanse felleskostnader pr. 12.08.2025

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	75 414	Andre inntekter:	985
Annen formue:	22 227	Utgifter:	4 386		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	219 000
Andelsnr:	56	Partialobligasjonsnr:	56

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1980		
Gårds/bruksnr:	222/46		
Bygningstype:	BL		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3463

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586861

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: L0102

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai og oktober måned..
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 må styret i Bjølsen Garasjesameie kontaktes; bjolsengarasje@gmail.com
Plassene følger ikke boligen ved salg og må leietaker står selv ansvarlig for oppsigelse av leieforholdet.

Det er i eiendommen til Grønnegården borettslag båndtvang på hunder året rundt (jfr. lagets vedtekter 4-1 punkt (6))

Bjølsengata 3 er oppført på Byantikvarens Gule liste som bevaringsverdig.

Varmtvann er inkludert i fellesutgiftene. Elektrisk oppvarming i leilighetene.

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

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

Boligopplysninger:

Grønnegården Borettslag	**Vår ref.:**	8/56	**Fødselsdato eier:**	28.12.1990
Bjølsengata 5	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
0468 OSLO	**Eiere:**	Louise Lanto Moltke-Hansen		

Organisasjonsnr: 954 899 705

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



INNKALLING 2025

Grønnegården Borettslag

Torsdag 08.05.2025 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.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- 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.
- 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 Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

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: Torsdag 08.05.2025 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 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025
- 5.5 Valg av valgkomite
- 5.6 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 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

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 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styret foreslår videreføring av honorar på 100 000 kroner for styret samlet.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 100.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

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)

5.1 Valg av leder

Michael W. Madsen er på valg i 2025, og har stilt seg disponibel for gjenvalg.
Valgkomitéen innstiller Michael W. Madsen som styreleder for to nye år.

Forslag til vedtak: Valgkomitéens innstilling vedtas.
Michael W. Madsen velges som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Per Fridtjof Larsen er på valg i 2025, og har stilt seg disponibel for gjenvalg. Øvrige styremedlemmer er ikke på valg i år.
Valgkomitéen innstiller Per Fridtjof Larsen som styremedlem for to nye år.

Forslag til vedtak: Valgkomitéens innstilling vedtas.
Per Fridtjof Larsen velges som styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to nye varamedlemmer for 1 år, da Martin Scheiene har flyttet og Ingunn Bratland Romuld skal flytte.
Valgkomitéen innstiller Jorunn Kvaalen Jerstad og Marthe Bjørnen som varamedlemmer til styret for ett år.

Forslag til vedtak: Valgkomitéens innstilling vedtas.
Jorunn Kvaalen Jerstad velges som varamedlem for 1 år.
Marthe Bjørnen velges som varamedlem for 1 år.

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

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

5.5 Valg av valgkomite

Valgkomitéen har bestått av Ingvild Dørnes og Roar Viken.
Begge stiller seg disponible til gjenvalg. Valgkomitéens innstilling er at begge gjenvelges til ett år.

Forslag til vedtak: Valgkomitéens innstilling vedtas.
Ingvild Dahl Dørnes velges som medlem av valgkomitéen for 1 år.
Roar Viken velges som medlem av valgkomitéen for 1 år.

5.6 Grøntutvalg

Grøntutvalget har bestått av Reidun Bergli, Guro Huby, Marit Unstad, Gudrun Ellingsen og Ingunn Bratland Romuld.
Generalforsamlingen 2025 skal velge representanter til grøntutvalg. Ingunn skal flytte. Gudrun har jobbet mye i hagen vår og ønsker å fortsette med det, men har valgt å tre ut av grøntutvalget. De tre øvrige representantene i grøntutvalget er forespurt, og samtlige stiller
seg til disposisjon for gjenvalg.

Forslag til vedtak: Valgkomitéens innstilling vedtas. Følgende velges for 1 år:
Reidun Bergli
Guro Huby
Marit Unstad
Hanne Marit Isdal

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 002 236**	**556 298**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	294 880	-594 325
Tilbakeføring av avskrivning	7 942	7 942
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-196 008	1 042 747
Endringer i andre langsiktige poster	60 730	-10 425
B. Årets endring disponible midler	**167 544**	**445 939**
C. Disponible midler	**1 169 780**	**1 002 236**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 439 187	1 601 028
Kortsiktig gjeld	-269 407	-598 792
C. Disponible midler	**1 169 780**	**1 002 236**

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

Resultatregnskap 2024 Grønnegården Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 663 463	2 524 793	2 655 538	2 723 591
Leie forretningslokaler	1	960 168	913 256	950 000	980 000
Sum leieinntekt		**3 623 631**	**3 438 049**	**3 605 538**	**3 703 591**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	3	0	10 000	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**10 000**	**0**	**0**
Sum inntekt		**3 623 631**	**3 448 049**	**3 605 538**	**3 703 591**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	13 748	14 100	14 100	14 100
Styrehonorar	4	97 500	100 000	100 000	100 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	7 942	7 942	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		272 858	279 172	300 000	290 000
Kostnad eiendom/lokale	6	390 049	368 538	421 500	409 000
Kommunale avgifter/renovasjon		883 942	818 748	893 800	980 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7	7 275	913	16 000	7 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	4 409	15 576	16 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	9	343 338	1 426 860	380 100	370 000
Revisjonshonorar		6 310	32 651	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		152 062	144 271	152 000	158 000
Andre honorar	10	133 261	79 674	78 000	38 000
Kontorkostnad		0	0	3 000	0
TV/bredbånd		272 791	260 364	275 000	280 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		6 132	2 093	0	0
Kontingent og gaver		13 200	13 200	13 700	13 700
Forsikring		388 720	366 601	403 600	447 000
Eiendomsskatt		47 927	0	40 000	50 000
Andre kostnader	11	31 305	86 373	7 500	7 000
Andel av driftskostnad i sameie	2	74 751	2 176	0	0
Sum kostnad		**3 147 519**	**4 019 251**	**3 121 300**	**3 181 300**
Driftsresultat		**476 112**	**-571 202**	**484 238**	**522 291**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		38 479	24 973	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	14 029	12 601	0	0
Rentekostnad		233 732	189 429	221 277	222 693
Andel av rentekostnad i sameie	2	8	0	0	0
Netto finansposter		**181 232**	**151 856**	**221 277**	**222 693**
Skatt på ordinært resultat		0	-128 733	0	0
Netto ekstraordinære poster		**0**	**-128 733**	**0**	**0**

Resultatregnskap 2024 Grønnegården Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Årsresultat		**294 880**	**-594 325**	**262 961**	**299 598**
Overført til/fra annen egenkapital		294 880	-594 325	0	0
SUM OVERFØRINGER		**294 880**	**-594 325**	**0**	**0**

Balanse 2024 Grønnegården Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	310 993	310 993
Bygninger	5	19 859 766	19 859 766
Andeler anleggsmiddel i sameie		2 122 555	2 183 285
Andre driftsmidler	5	13 237	21 179
Sum anleggsmidler		**22 306 551**	**22 375 223**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		6 530	99 537
Kundefordringer		0	3 596
Forskuddsbetalte kostnader		264 914	271 563
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 167 742	1 226 333
Sum omløpsmidler		**1 439 187**	**1 601 028**
SUM EIENDELER		**23 745 738**	**23 976 251**

Balanse 2024 Grønnegården Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 400	4 400
Sum innskutt egenkapital		**4 400**	**4 400**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		12 761 945	12 467 066
Sum opptjent egenkapital		**12 761 945**	**12 467 066**
Sum egenkapital	**12**	**12 766 345**	**12 471 466**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	4 018 285	4 214 294
Borettsinnskudd		6 691 700	6 691 700
Sum langsiktig gjeld		**10 709 985**	**10 905 994**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		19 442	70 815
Leverandørgjeld		200 635	422 932
Skyldig off. myndigheter		-1	0
Påløpne renter		1 241	1 852
Annen kortsiktig gjeld		48 090	103 193
Sum kortsiktig gjeld		**269 407**	**598 792**
Sum gjeld		**10 979 392**	**11 504 785**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**23 745 738**	**23 976 251**
Pantstillelser	14	10 709 985	10 905 994

Sted:_____ Dato:_____

Michael Walter Madsen
Styreleder

Per Fridtjof Larssen
Styremedlem

Oda Maria Aalo Gjul
Styremedlem

Mathilde Backer Malm
Styremedlem

Marit Elise Unstad
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 211 744	2 126 892
3650 Innkrevde felleskostn. renter	230 855	175 237
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	198 864	200 664
3690 Leie reklameplass	22 000	22 000
3605 Leie forretningslokaler	960 168	913 256
Sum	**3 623 631**	**3 438 049**

Note 2 - Andeler i driftssameie

	2024	2023
6394 Netto underskudd driftssameie	74 751	2 176
8056 Andre finansinntekter i sameie	14 029	12 601
8175 Andel finanskostnader i sameie	8	0
Sum	**-60 730**	**10 425**

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

Fullstendig sameierregnskap ligger vedlagt.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3999 Andre inntekter	0	10 000
Sum	**0**	**10 000**

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	13 748	14 100
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	97 500	100 000
Sum	**111 248**	**114 100**

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

Note 5 - Varige driftsmidler

	Tomter	Boligeiendommer	Stakittgjerde
Anskaffelseskost pr.01.01 :	310 993	19 859 766	160 488
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	310 993	19 859 766	160 488
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	147 251
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	310 993	19 859 766	13 237
Årets avskrivninger :	0	0	7 942
Anskaffelsesår :	1986	1981	2006
Antatt levetid i år :			20

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

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 3463 kvm og er påført g.nr 222, b.nr 46 og ligger i Oslo kommune. Borettslaget består av 44 bolig- og 7 næringsandeler.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	463	0
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	169 125	161 211
6361 Fast renhold	168 449	123 992
6362 Skadedyrutryddelse	16 604	24 096
6364 Matteleie	0	23 404
6391 Snømåking/strøing/feiing	5 426	0
6392 Containerleie/tømming	11 819	33 948
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	18 164	1 887
Sum	**390 049**	**368 538**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 NBBL lisens HMS	7 275	913
Sum	**7 275**	**913**

Note 8 - Verktøy , inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	1 049
6540 Inventar	803	11 150
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 316	1 359
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 289	930
6552 Driftsmateriell	0	1 089
Sum	**4 409**	**15 576**

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	30 732	1 012 938
6602 Vedlikehold VVS	77 756	269 598
6603 Vedlikehold elektro	40 385	9 408
6611 Vedlikehold heiser	108 739	32 999
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	14 736
6616 Vedlikehold vaskeri	0	25 420
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	9 379	23 321
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	24 605	32 387
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	2 890	0
6643 Glassarbeid/Vindu	0	4 004
6644 Fasade/balkonger	4 388	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	893	0
6648 Vedlikehold dører og porter	33 572	2 050
Sum	**343 338**	**1 426 860**

Konto 6601 gjelder utskiftning av leilighetsdører og utbedring av brannsikkerheten.

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

Note 10 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	16 068	11 229
6720 Juridisk honorar	35 258	0
6730 Teknisk honorar	81 935	68 445
Sum	**133 261**	**79 674**

Konto 6714 gjelder fakturering eiendomsskatt og varsler om husleieøkning.
Konto 6730 gjelder brannteknisk befaring.

Note 11 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	2 480	2 304
7719 Møter, div. styret	12 000	11 000
7770 Betalingskostnader	1 318	1 030
7772 Omkostninger inkasso	0	540
7773 Omkostninger innkreving	2 439	1 089
7790 Andre kostnader	13 068	5 410
7795 Husleietap	0	65 000
Sum	**31 305**	**86 373**

Note 12 - 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			
Årets resultat	12 467 066	294 879	12 761 945
Sum opptjent egenkapital	**12 467 066**	**294 879**	**12 761 945**
Sum egenkapital	**12 471 466**	**294 879**	**12 766 345**

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Brannteknisk utbedrin, skifte dører.	Vindusprosjekt
Lånenummer:	**16367007919**	**12133795896**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2016
Rentesats:	5.65 %	5.65 %
Beregnet innfridd:	30.03.2043	30.09.2036
Opprinnelig lånebeløp:	1 470 000	4 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 436 432	2 777 862
Avdrag i perioden:	42 608	153 400
Lånesaldo 31.12:	**1 393 824**	**2 624 461**
Saldo 5 år frem i tid:	1 140 609	1 713 530

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133795896	1	101 269	101 269
	1	91 572	91 572
	1	88 767	88 767
	1	81 386	81 386
	2	78 483	156 966
	4	72 480	289 920
	1	69 921	69 921
	1	65 543	65 543
	6	62 196	373 176
	3	61 507	184 521
	1	59 046	59 046
	2	55 946	111 892
	1	54 393	54 393
	2	54 028	108 056
	4	49 698	198 792
	6	49 255	295 530
	1	48 074	48 074
	2	45 712	91 424
	2	40 693	81 386
	2	36 412	72 824
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367007919	1	53 783	53 783
	1	48 633	48 633
	1	47 143	47 143
	1	43 223	43 223
	2	41 682	83 364
	4	38 493	153 972
	1	37 135	37 135
	1	34 809	34 809

Langsiktig gjeld

6	33 032	198 192
3	32 666	97 998
1	31 359	31 359
2	29 713	59 426
1	28 887	28 887
2	28 694	57 388
4	26 394	105 576
6	26 159	156 954
1	25 532	25 532
2	24 277	48 554
2	21 612	43 224
2	19 338	38 676

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	4 018 285
Innskuddskapital	6 691 700
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**10 709 985**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**20 170 759**

Borettsinnskuddet er sikret med pant på 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.)	03.04.2025
Styremedlem	Mathilde Backer Malm (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Per Fridtjof Larssen (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Oda Maria Aalo Gjul (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Marit Elise Unstad (sign.)	01.04.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Grønnegården Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Grønnegården Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

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, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: BHXPI-SHTMF-2VUI7-UBZSE-08HJG-C11KZ

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av 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 intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BHXPI-SHTMF-2VUI7-UBZSE-08HJG-C11KZ

PENNEO

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."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-04-04 13:20:29 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: BHXPI-SHTMF-2VUI7-UBZSE-08HJG-C11KZ

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Grønnegården Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Michael Walter Madsen
Styremedlem, Marit Elise Unstad
Styremedlem, Per Fridtjof Larssen
Styremedlem, Mathilde Backer Malm
Styremedlem, Oda Maria Aalo Gjul
Varamedlem, Martin Scheiene
Varamedlem, Ingunn Bratland Romuld

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. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

Grønnegården Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Vedlikeholdsplan
Borettslaget fikk utarbeidet en vedlikeholdsplan i fjor. Første tiltak var å gjøre en nærmere vurdering av behovet for vedlikehold av taket. Dette ble fulgt opp i ekstraordinær generalforsamling i januar 2025, og USBL er satt til å jobbe med videre detaljering av prosjektet.
På lenger sikt er det ventet at det må gjøres noe med rørene i bygget.
Ytterdører er om lag 40 år gamle, og det er ventet at disse vil måtte byttes i løpet av få år.
Videre skal borettslaget følge opp vedtaket fra generalforsamlingen om innvendig oppussing av Maridalsveien 174. Styret har ikke fått konkretisert en konkret tiltaksplan ennå.

Vedlikeholdstiltak i 2024
I 2024 gjennomførte vi løpende vedlikehold ved behov.
Det ble gjennomført reparasjoner av lekkasjer i varmtvannsbereder og diverse rør.
Det ble utført større vedlikehold på heisen i Bergensgata 2, hvor bl.a. nødvendig oppgradering av heisalarmen ble gjennomført (denne var koblet til 2G-nettet, som skal fases ut ila. året)

Økonomi
Borettslaget gikk med et overskudd på om lag 295 000 kroner i 2024, som er ca. 30 000 mer enn vi budsjetterte med. Dvs. at inntektene våre var større enn utgiftene i fjor, og at de var større enn hva vi beregnet på forhånd.
I årene fremover har borettslaget et behov for større vedlikeholdsprosjekter, i tillegg til at utgifter til offentlige avgifter er ventes å øke med mer enn vanlig prisvekst.

Fellesrommet
Det er gjort enkelte tiltak i fellesrommet, som er tilgjengelig for utlån. Fellesrommet ble malt, og vasket av eksternt vaskefirma. Det ble innført en symbolsk leiesum på 100 kroner per dag.

Næringslokaler
Styret har håndtert saker løpende. Det ble inngått ny leieavtale for utleie av lokalet hvor Il Parmegiano har ligget.

Bjølsen garasjesameie
Det har vært flere større saker fra garasjesameiet. Den største saken var i forbindelse med garasjesameiets styreleder forslag om å oppløse sameiet. Styret fikk bistand av advokat fra USBL. Forslaget ble ikke vedtatt på garasjesameiets årsmøte. Videre har det vært uenigheter i sameiet vedr. kostnadsdfordeling knyttet til nødvendig rehabilitering av garasjen som ligger i tilknytning til Japangården borettslaget.

Styret forventer at arbeid og oppgaver tilknyttet garasjesameiet reduseres i årene fremover.

Veilaget
Det har ikke vært noen store endringer fra veilaget. Beboerparkering ble innført i 2023, og fungerer godt. Veilaget ønsker å innføre en appløsning for booking av beboerparkering.

Annet
Det ble som vanlig gjennomført to dugnader, en på våren og en på høsten, i regi av grøntutvalget.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 08.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Grønnegården Borettslag
Torsdag 08.05.2025 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: 9
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 9

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent

3. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.
Styret foreslår videreføring av honorar på 100 000 kroner for styret samlet.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 100.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Michael W. Madsen er på valg i 2025, og har stilt seg disponibel for gjenvalg.
Valgkomitéen innstiller Michael W. Madsen som styreleder for to nye år.

Vedtak:
Valgt ble: Michael Walter Madsen for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Per Fridtjof Larsen er på valg i 2025, og har stilt seg disponibel for gjenvalg. Øvrige styremedlemmer er ikke på valg i år.
Valgkomitéen innstiller Per Fridtjof Larsen som styremedlem for to nye år.

Vedtak:
Valgt ble: Per Fridtjof Larssen for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to nye varamedlemmer for 1 år, da Martin Scheiene har flyttet og Ingunn Bratland Romuld skal flytte.
Valgkomitéen innstiller Jorunn Kvaalen Jerstad og Marthe Bjørnen som varamedlemmer til styret for ett år.

Vedtak:
Valgt ble: Jorunn Kvaalen Jerstad for 1 år.
Valgt ble: Marthe Bjørnen for 1 år.

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Valgt ble: Sak trekkes da dato har passert

5.5 Valg av valgkomite

Valgkomitéen har bestått av Ingvild Dørnes og Roar Viken.
Begge stiller seg disponible til gjenvalg. Valgkomitéens innstilling er at begge gjenvelges til ett år.

Vedtak:

Valgt ble: Ingvild Dørnes og Roar Viken valgt for 1 år.

5.6 Grøntutvalg

Grøntutvalget har bestått av Reidun Bergli, Guro Huby, Marit Unstad, Gudrun Ellingsen og Ingunn Bratland Romuld.
Generalforsamlingen 2025 skal velge representanter til grøntutvalg. Ingunn skal flytte. Gudrun har jobbet mye i hagen vår og ønsker å fortsette med det, men har valgt å tre ut av grøntutvalget. De tre øvrige representantene i grøntutvalget er forespurt, og samtlige stiller seg til disposisjon for gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Reidun Bergli, Guro Huby, Marit Unstad og Hanne Marit Isdal for 1 år.

Møte hevet: 18:20
Styrets sammensetting etter generalforsamlingen:
Styreleder, Michael Walter Madsen (2025-2027)
Styremedlem, Marit Elise Unstad (2024-2026)
Styremedlem, Oda Maria Aalo Gjul (2024-2026)
Styremedlem, Per Fridtjof Larssen (2025-2027)
Styremedlem, Mathilde Backer Malm (2024-2026)
Varamedlem, Jorunn Kvaalen Jerstad (2025-2026)
Varamedlem, Marthe Bjørnen (2025-2026)

Protokoll for Grønnegården Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Pedersen (sign.)	09.05.2025
Protokollvitne	Marthe Cecilie Scheflo Bjørnen (sign.)	09.05.2025

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

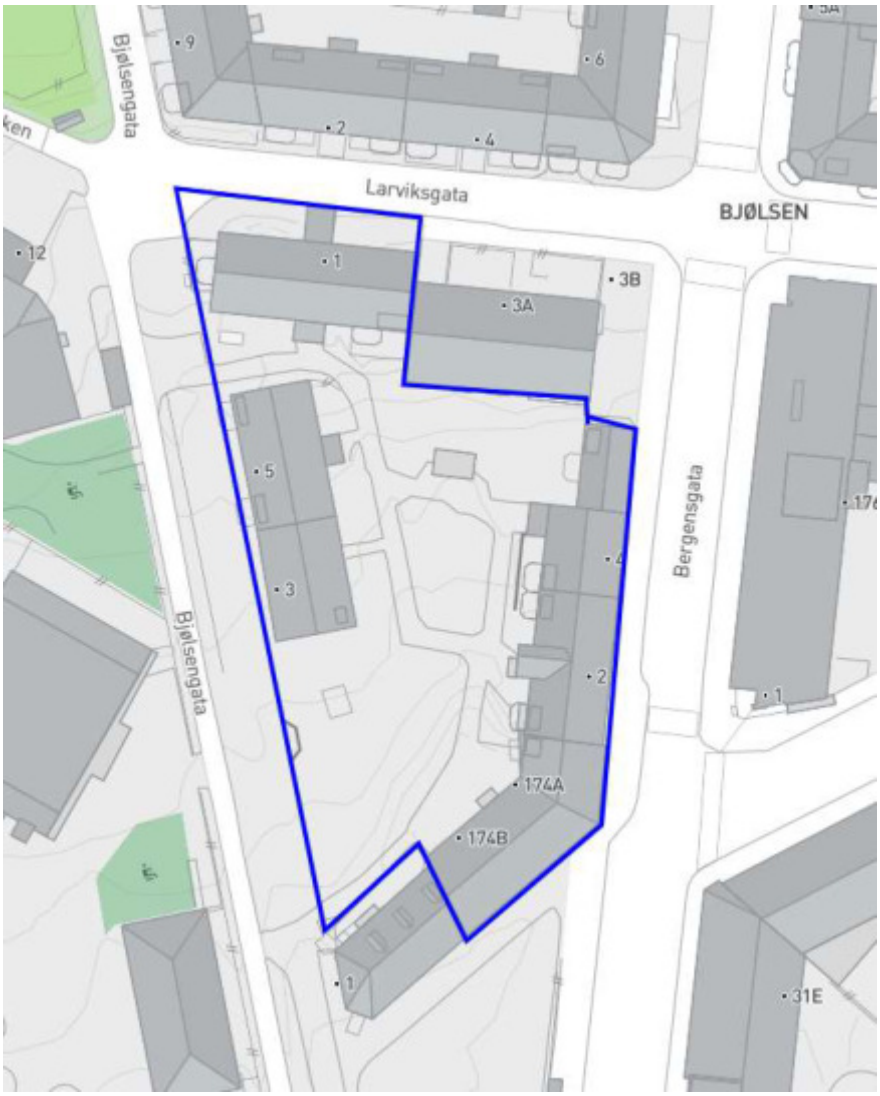
Styret ønsker fullmakt fra generalforsamlingen til å sette i gang USBL Prosjekt til gjennomføring av prosjektet, forutsatt at arbeidet kan gjennomføres innenfor de økonomiske rammene fremsatt i tilstandsrapporten.

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:

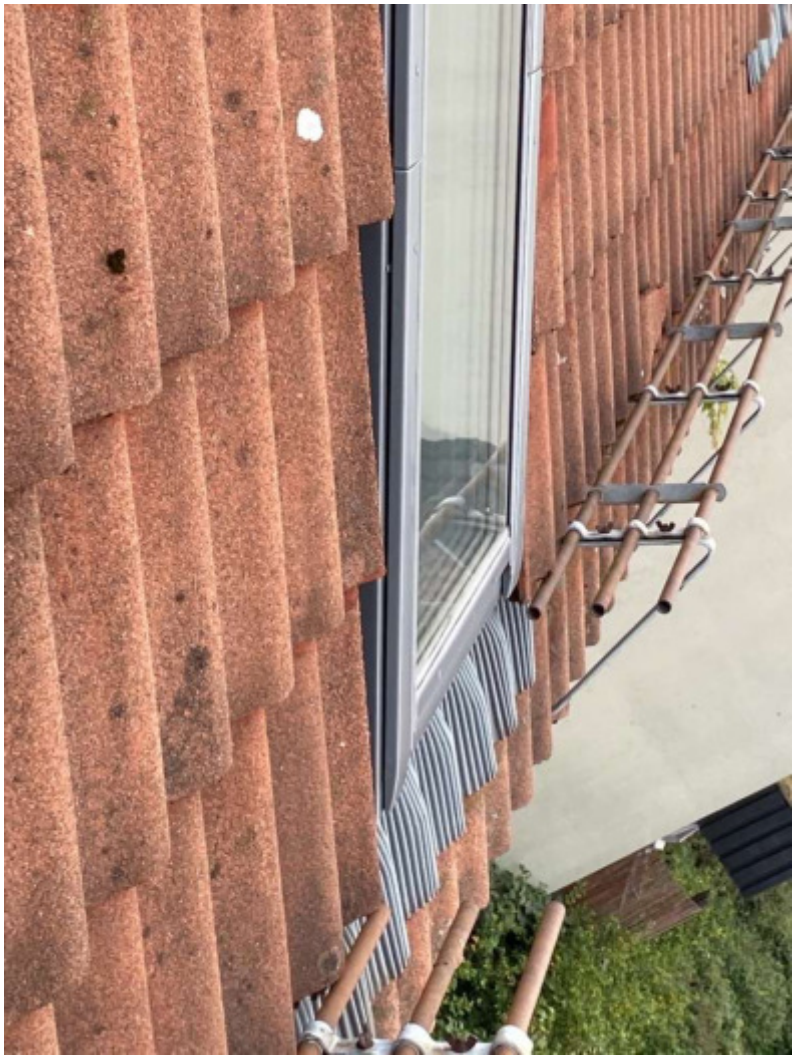














Bergensgata 2-4:

















Maridalsveien 174:















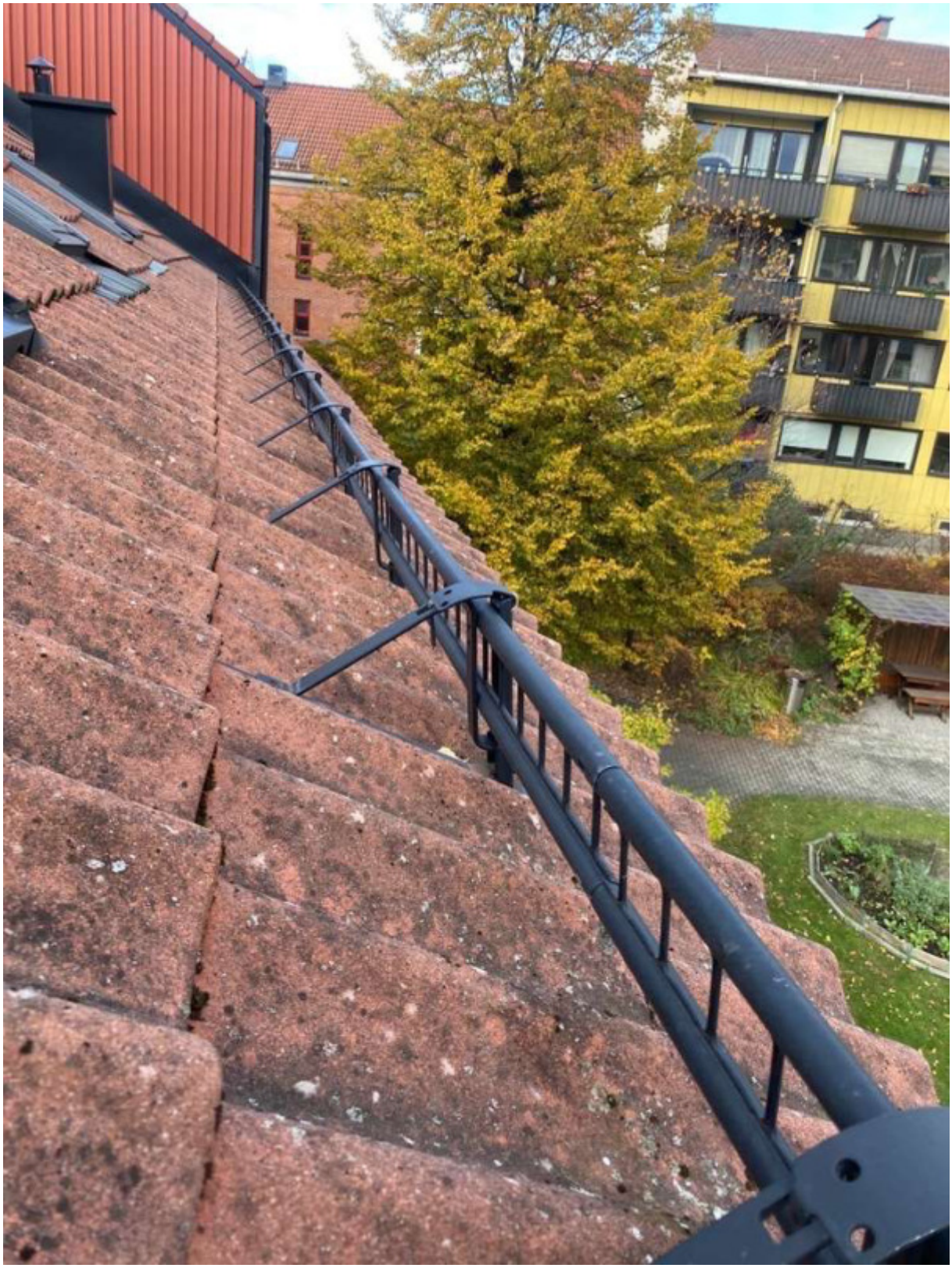
Bjølsengata 3:











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

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

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.

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.

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.

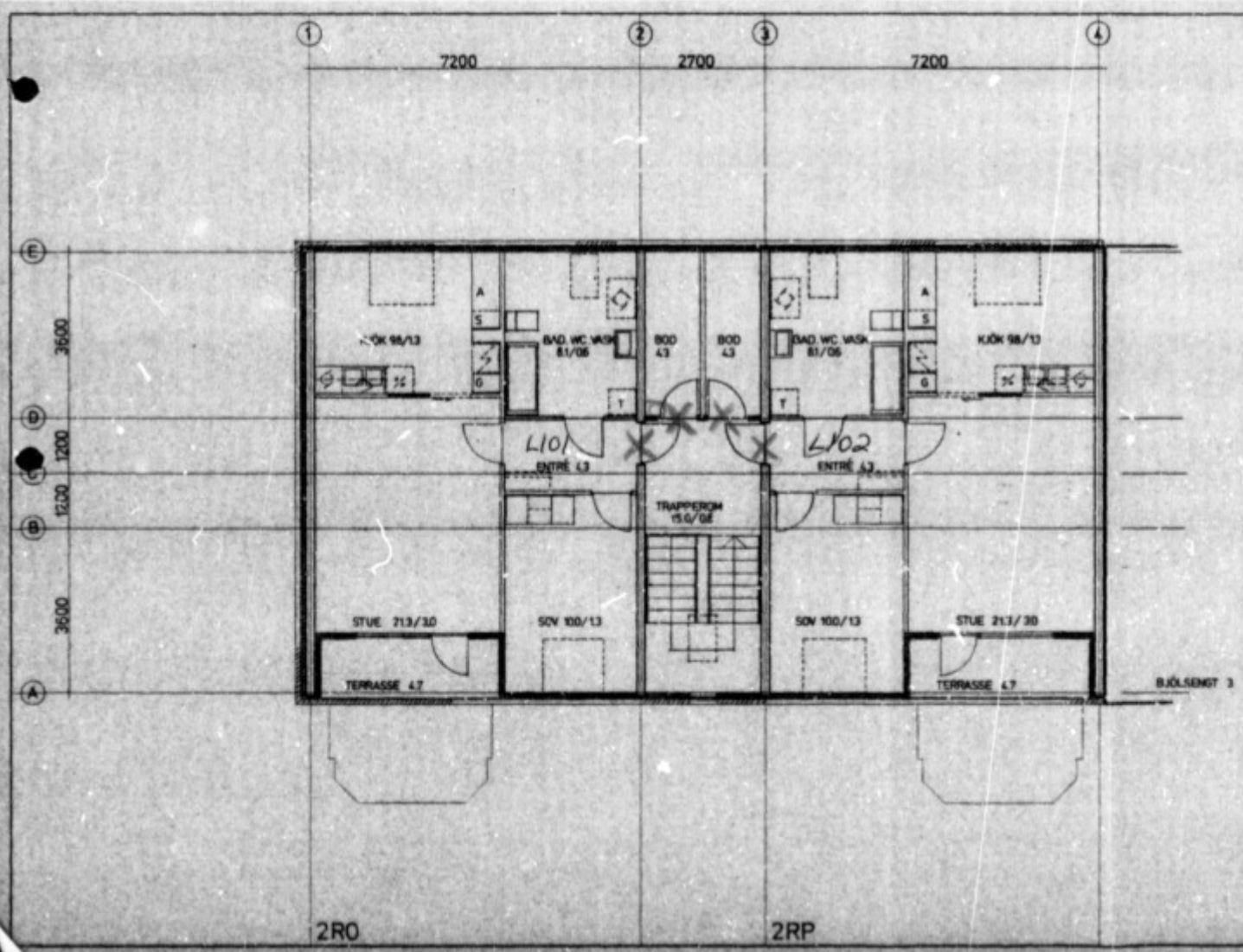
RESTANSEOPPLYSNINGER
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

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

TEGNINGER OG ATTEST



OSLO BYPLANKONTOR
008809 02.DEC.03
BIL.NR 6/10

A

USBL	BJØLSEN BJØLSENGT 5	KV5
asplan	PLAN AV LOFT 1	
	PROSJEKT 15.330	TEGN.NR 20.1.114

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 · 0560 OSLO 5 · 66 30 40
AH/LO

Oslo, den 4. mars 1987

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Bjølsengt. 5

Journalnr.
83/4411

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
26.1.87

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
Grønnegårde Brl. v/BBL USBL, Storgt. 49, 0182 Oslo 1

Byggemelder
Asplan Prosjekt A/S, Storgt. 49, 0182 Oslo 1

Ansvarshavende
Ing. Mindor Våge c/o Berntsen & Boe, Prof. Dahlsgt. 8, 0355 Oslo 3

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

fung.
Arne Henriksen

Det skyldt anbefales at [illegible]

AREALKART OG REGULERING

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sandra Kjellsen
BJØLSENGATA 5

Dato: 06.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516568
8672139

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.222 BNR. 46

Vi viser til bestilling av 20250806 for BJØLSENGATA 5.

GNR. 222 BNR. 46

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.09.1884.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

3456 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

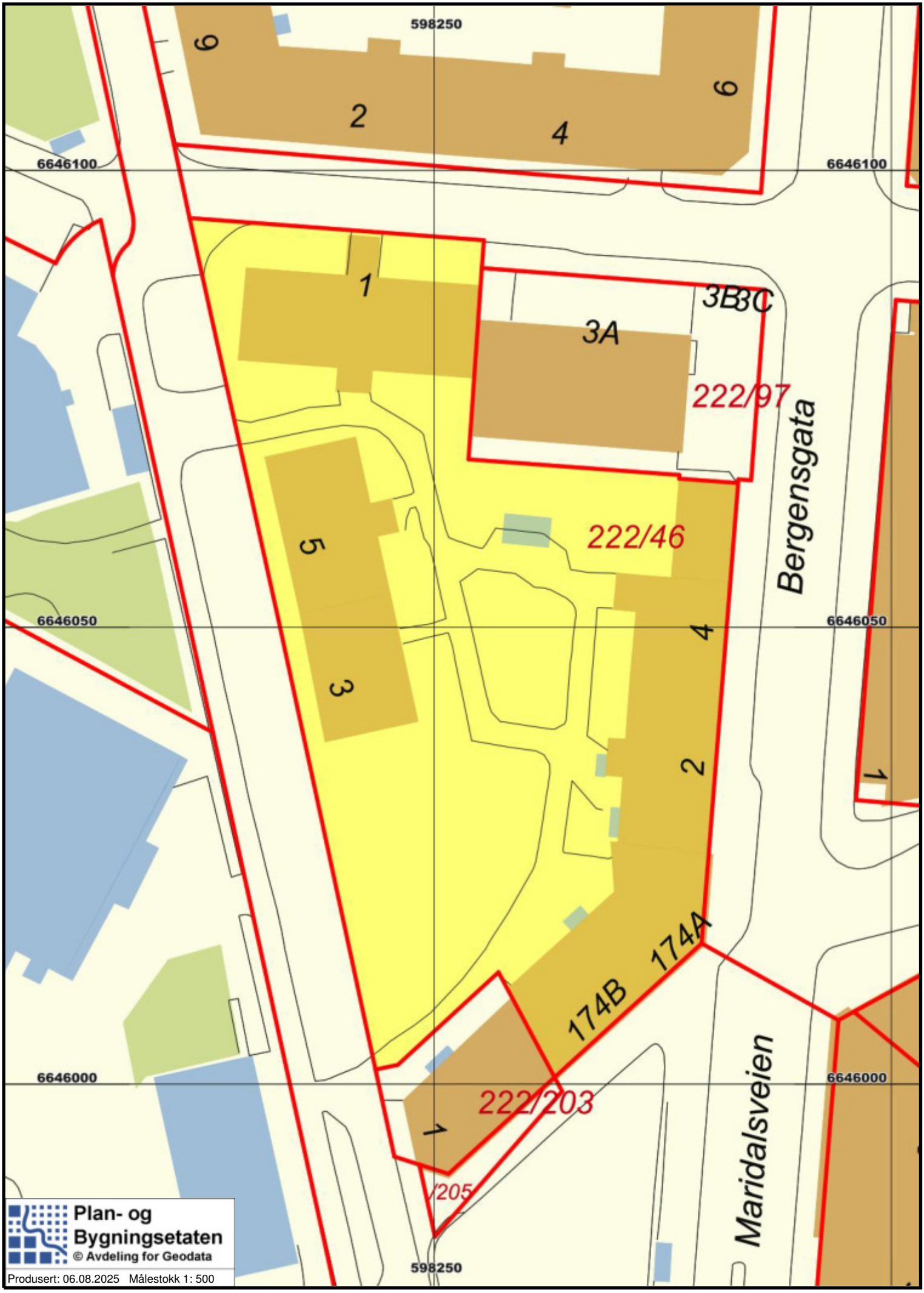
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

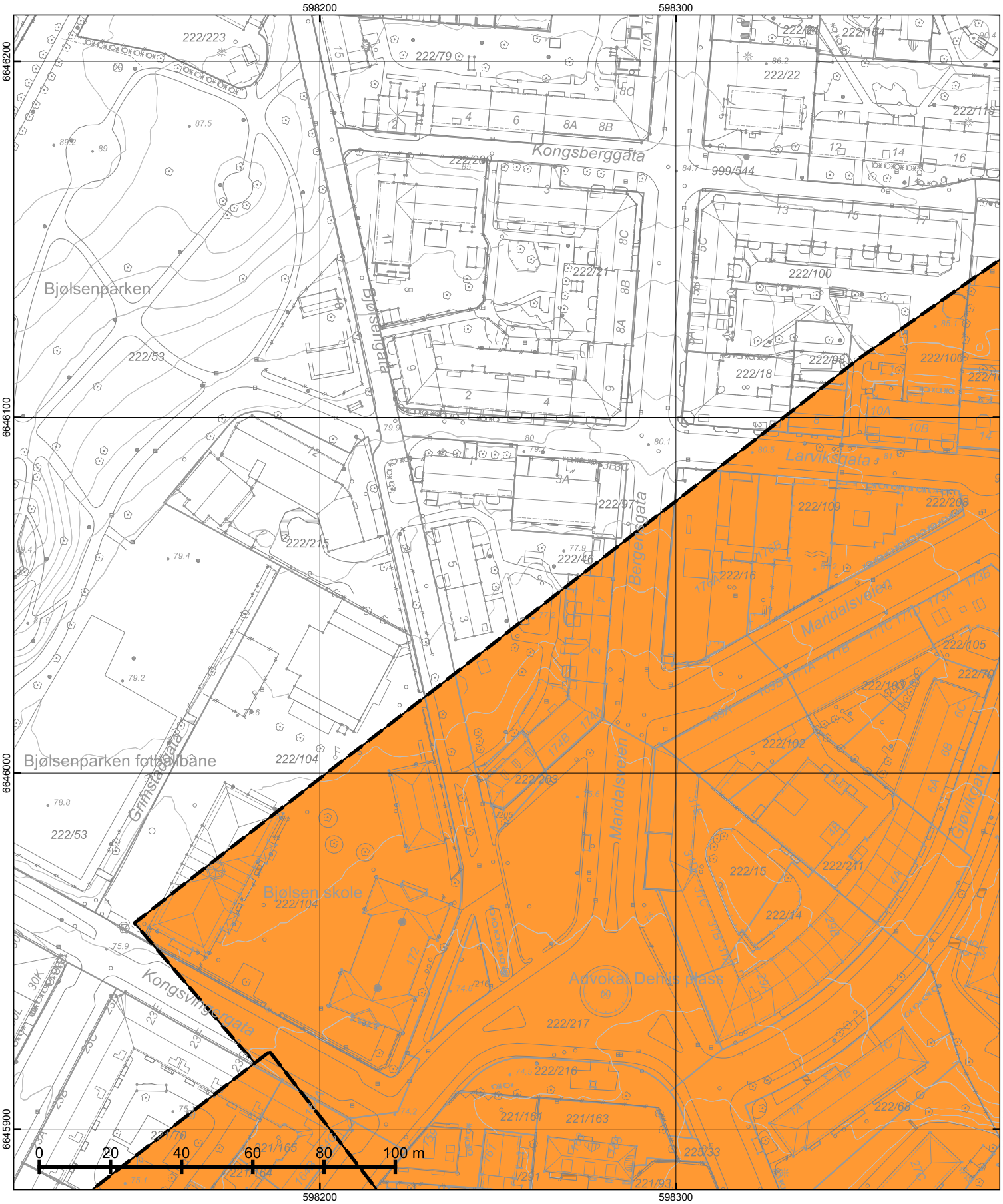
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


598250
6646100
6646050
6646000
6
2
4
6
1
3B
3C
3A
222/97
222/46
5
3
4
2
1
Bergensgata
174B
174A
222/203
1
/205
Maridalsveien
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 06.08.2025 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

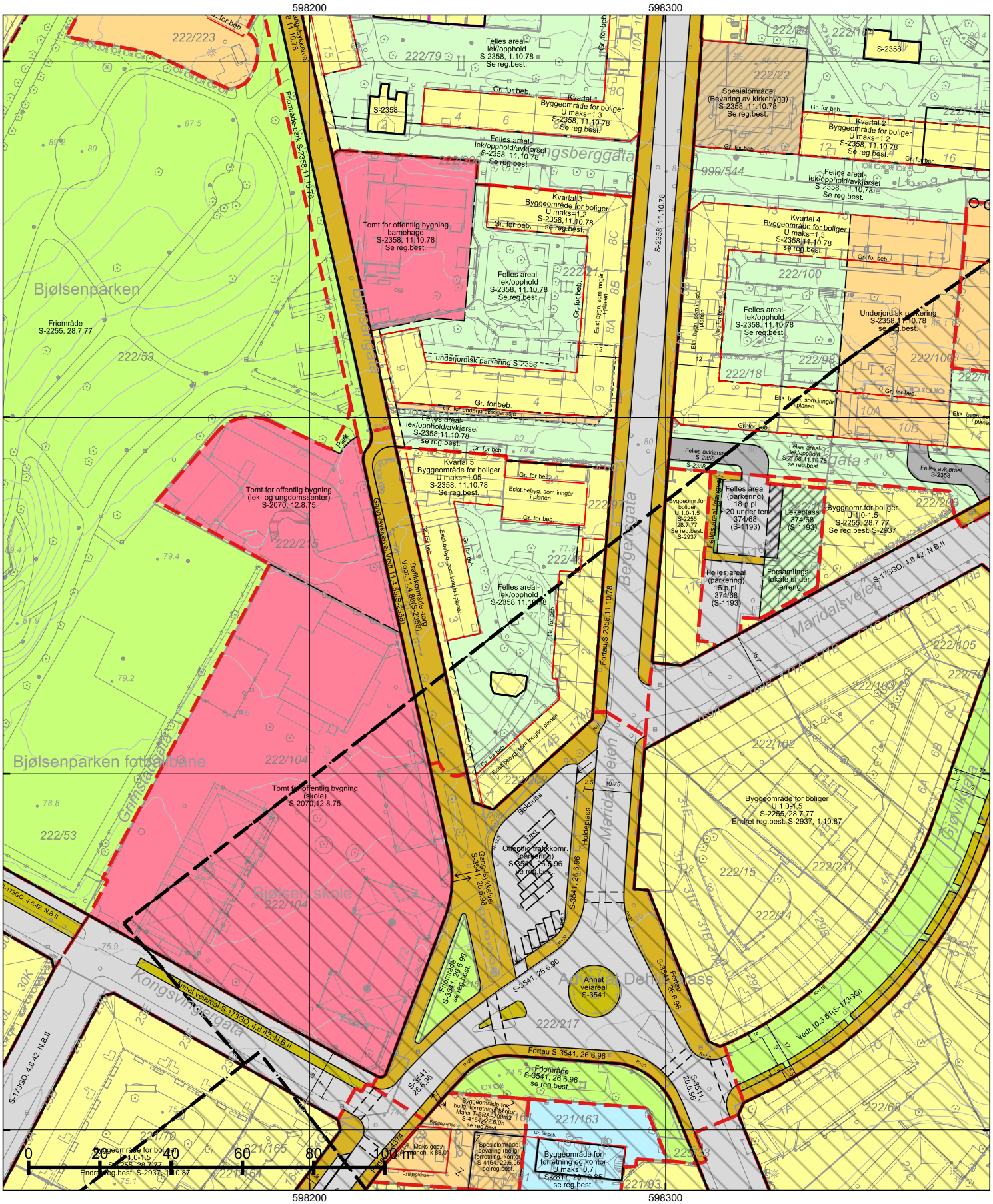
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 146474/ 86516568
Adresse: BJØLSENGATA 5
Gnr/Bnr: 222/46
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005271
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

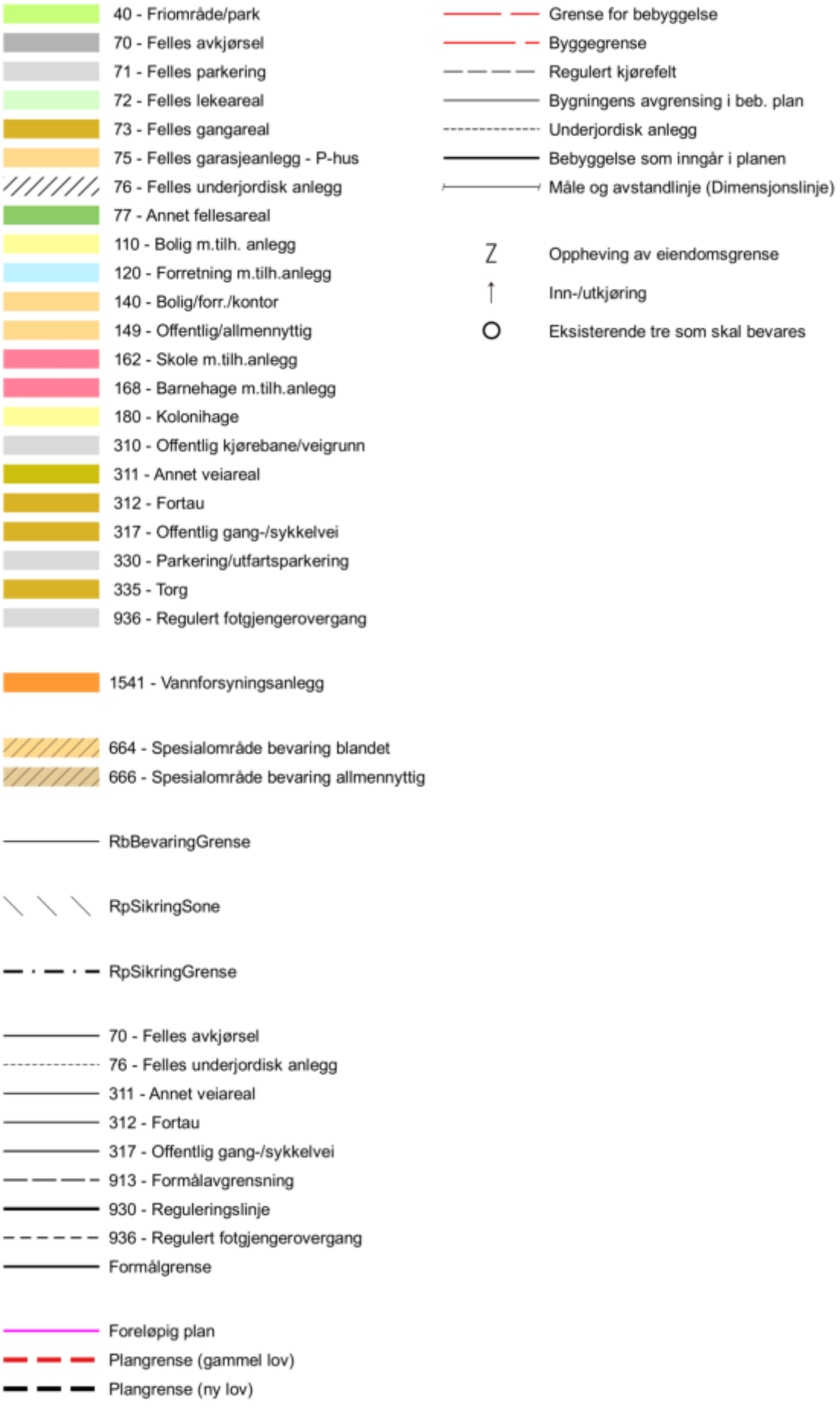
PlottID/Best.nr: 146474/ 86516568
Adresse: BJØLSENGATA 5
Gnr/Bnr: 222/46

Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005271
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

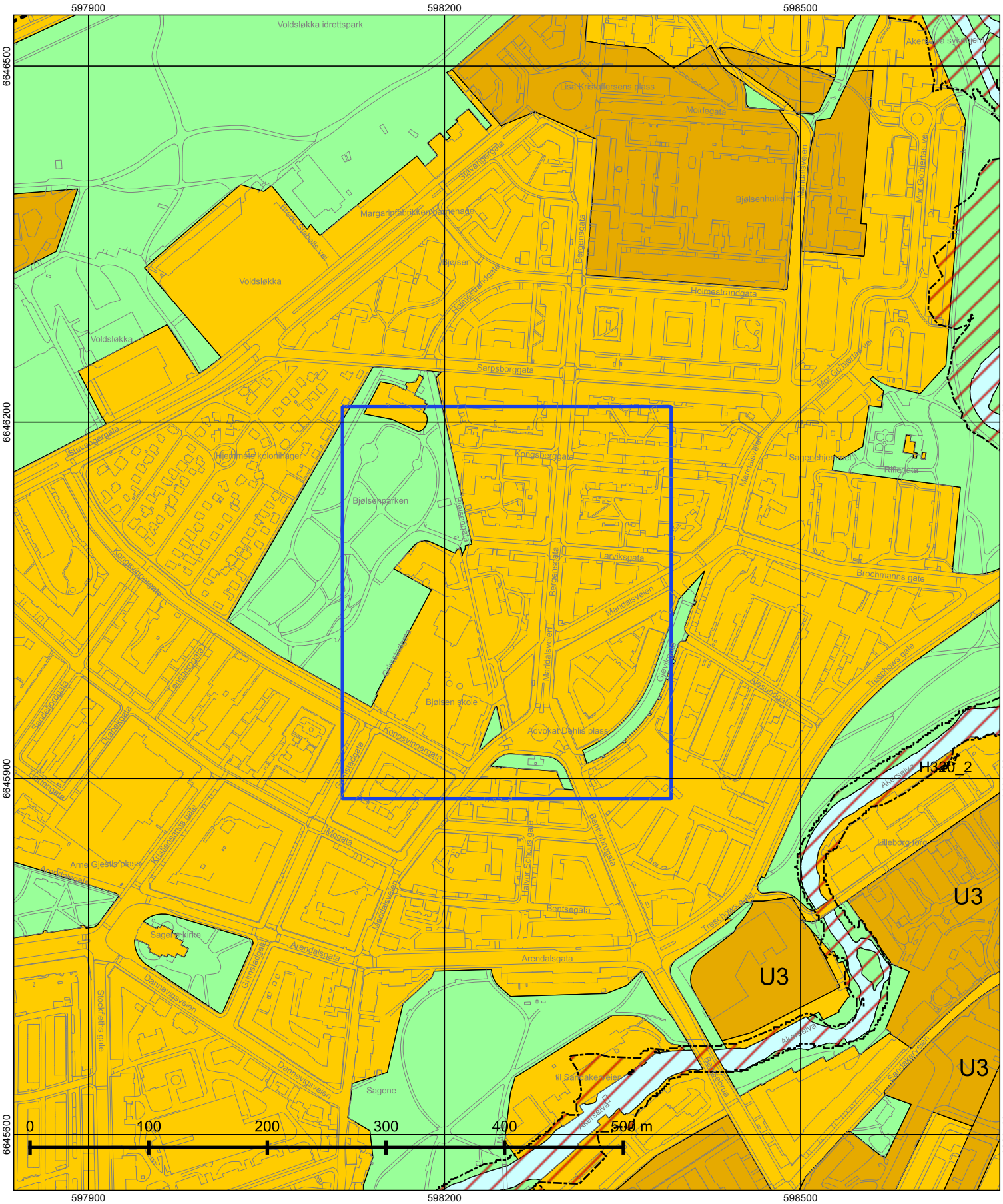
Dato: 06.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146474/ 86516568
Adresse: BJØLSENGATA 5
Gnr/Bnr: 222/46
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005271
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146474/86516568
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005271

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2358

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for kvartalene Bjølsengata - Sarpsborggata - Maridalsveien - Larviksgata - Berg- ensgata - Advokat Dehlis Plass på Bjølsen.

Vedtaksdato: 11.10.1978
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197801418
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Bydel 4
Knytning(er) mot andre planer: V110488, V221292

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR KVARTALENE AVGRENSET AV BJØLSENGATA - SARPSBORGGATA - MARIDALSVEIEN - LARVIKSGATA - BERGENSGATA - ADVOKAT DEHLIS PLASS På BJØLSEN, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Maksimale utnyttelsesgrader for hvert kvartal er angitt på planen. Utnyttelsesgraden U, er brutto golvareal dividert med brutto grunnareal for hvert kvartal regnet til midt gate. Den maksimale u-grad for hele reguleringsområdet er 1,2.

§ 3. Innenfor grense for bebyggelse kan oppføres nybygg i maks. 5 etasjer inkludert underetasje. Det kan i tillegg tillates leiligheter på loft hvis dette ikke medfører heving av hovedgesims utover det maksimale antall etasjer. Bebyggelsen tilpasses eksisterende bebyggelse i takform, materialbruk og utforming. Maks. byggedybde er 11 meter. Balkong og heis er her ikke medregnet og må ikke utgjøre mer enn 2/3 av fasadens lengde.

§ 4. I 1. etasje/underetasje ut mot Bergensgata kan innpasses butikker, maks. 500 m2. I 1. etasje/underetasje ut mot Maridalsveien i kvartal 2 kan avsettes inntil 500 m2 i næringsareal (småindustri).

§ 5. Arealer/lokaler som i dag benyttes til næringsvirksomhet skal fortsatt kunne brukes til slik virksomhet innenfor boligområdet, hvis denne bruken ikke er til ulempe for bomiljøet. Vesentlig endring av eksisterende virksomhet i disse lokalene, kan ikke finne sted uten bygningsrådets godkjennelse.

§ 6.

a) Den på planen viste tomt for allmennyttig formål skal nyttes til frikirkevirksomhet.
b) I det på viste bevaringsområde skal eksisterende kirkebygg nyttes som misjonskirke.

§ 7. Nødvendig parkering for planområdet skal løses i 3 bolig- parkeringsanlegg under terreng i kvartal 2, 3 og 4 som vist på plankartet. Disse er felles for hele planområdet. Følgende parkeringsnorm skal gjelde:

Rehabiliterte og eksisterende boliger:	Eksisterende antall biler: + 0,1 pr. leilighet.
<u>Nye boliger</u>	
2 rom	0,5 plass pr. leilighet
3 rom og større	0,8 plass pr. leilighet
Besøksparkering (for alle typer boliger)	0,1 plass pr. leilighet, forutsettes dekket på gategrunn.
Spesialboliger (trygdeboliger etc.) og andre typer kategori boliger	0,2 plass pr. leilighet (inkl. besøk).

§ 8. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av eiendommene i henhold til paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo kommune.

Oslo

S-5142

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Vedtaksdato: 04.03.2022
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201915152
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

Detaljregulering for gnr./bnr. 78/1, m.fl.

12 kart merket UTI-201915152 Alternativ 1-4 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 1 og 13 kart merket UTI-201915152-2 Alternativ 2 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 2.

Planens hensikt

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann innenfor de permanente regulerte dagsoner med formål, vannforsyningsanlegg, energianlegg, veg, kjøreveg, annen veggrunn grøntareal, skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for kort intenst regn er definert i «Klimaprofil for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

For støy i anleggsfasen skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift, tabell 1 benyttes. Statlig veileder M-2061 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442 (2021), tabell 5. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

For følgende anlegg- og riggområder tillates ikke anleggsdrift, inkludert inn-/uttransport, i dagen mellom kl. 23 00 og 07 00 eller på søndager eller helligdager: Oset (felt #1), Disen (felt #2), Bjølsen (felt #3), Trosterud (felt #5, 6, 7) og Haugerud (felt #8).

For Oset (felt #1) gjelder unntak fra begrensningene for kritiske støttefunksjoner for tunneldriving, som for eksempel servicelaster og maskintransport mellom tunnel og verkstedtelt, inn-/uttransport av innsatsmidler til tunneldriving som ikke kan lagres lokalt, som sprøytebetong til fjellsikring, sprengstoff og personaltransport.

Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriftens §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriftens § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene.

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.

b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.

c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.

d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.

e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442 (2021).

f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

Dispensasjon og godkjenning fra Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for de arbeidene som ikke overholder støykravene i den enkelte dagsone. Dispensasjon for eventuelle aktiviteter som overskrider grenseverdier som ikke er kjent ved søknad om igangsettingstillatelse skal omsøkes under anleggsfasen.

Vibrasjoner
For vibrasjoner skal grenseverdier i NS8141 legges til grunn. For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i

sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For eventuell støy i driftsfasen skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (2021), tabell 2, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg med tilhørende anlegg- og riggområde innsendes utomhus-/landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som utomhusareal i endelig situasjon etter avsluttet anleggsfase. Planen skal vise: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvannshåndtering og snølagring, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende trær som skal beholdes eller felles, samt nye trær som skal plantes, øvrig beplantning og grønne vegetasjonsflater. I den grad ett eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte dagsoner skal dette redegjøres for.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhus-/landskapsplan med tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen. Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal ved søknad om rammetillatelse redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser.

b) Plassering og arealbehov for anlegg- og riggområder, plassering av masser, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.

c) Plan for trafikkavvikling. Avkjørsler, kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom anlegg- og riggområdet skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet skal kartfestes.

d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.

e) Tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.

f) Sikringstiltak for eksisterende vassdrag herunder flom, terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen. Tiltakene skal vises på kart.

g) Hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

h) Håndtering av forurensning av grunn med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

k) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann, herunder tunneldrivevann.

l) Behov for skjerming av innsyn og eventuelle skjermingstiltak i anlegg- og riggområder med en varighet på over to år.

m) Geoteknisk vurdering av lokalstabilitet på anlegg- og riggområdet herunder tettestrategi for tunneldriving og rutiner for overvåking av grunnvann.

n) Plan for kommunikasjon. Det skal i områder med langvarig anleggsarbeid etableres dialoggruppe med et utvalg representanter for berørte naboer. Det skal opprettes kontaktperson(er) knyttet til alle bydelene.

Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal senest ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøre for:

o) Håndtering av støy herunder støy fra tunnelvifter, strukturlyd, vibrasjoner, nedfallsstøv/sprengingsgasser med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

p) Beredskapsplan for håndtering av uventet, eksisterende grunnforurensning i de delene av planområdet det er risiko for det.

q) Beredskapsplan for håndtering av utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene i anlegg- og riggområder som drenerer til Akerselva eller Alna.

I den grad et eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte anlegg- og riggområder skal dette redegjøres for.

Plan for nødvendige trafikksikkerhetstiltak etter pkt. 1.4.2 d skal forelegges de aktuelle bydeler, Alna, Sagene og Nordre Aker.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg skal det foreligge plan for eventuelle nødvendige midlertidige og permanente støyskjermingstiltak, med mindre det er søkt eller gitt dispensasjon fra grenseverdier for støy, jf. punkt 1.3.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på jernbaneinfrastruktur som følge av tunnel-/berganlegget, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Bane NOR for uttalelse. Vurderingen skal være basert på tilgjengelig grunnlag på søknadstidspunktet og oppdateres etter behov, etter hvert som nye måledata foreligger.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på E6 ved Stubberud og Trosterud, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Statens vegvesen for uttalelse.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for permanent omlegging av turvei langs østsiden av Akerselva på Bjølsen skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nytt fortau langs sørsiden av Verkseier Furulunds vei på Stubberud skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten, Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS, Statens vegvesen, Statnett SF og andre offentlige infrastruktureiere i den grad tiltaket berører deres forvaltningsinteresser.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nye vannforsyningsanlegg i felt A4 (Stubberud) og A5 (Trosterud) skal det foreligge godkjenning fra Statens vegvesen på de deler av utomhus-/landskapsplan og plan for rigg- og anleggsområdet og anleggsfasen som omhandler Statens vegvesens veigrunn, jf. 1.4.1 og 1.4.2.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A7 kan det etableres tunneler og bergrom med tilhørende tiltak for vannforsyning og tilhørende funksjoner. Det tillates også permanent og midlertidig omlegging av avløpsledninger.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

I felt E kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for overføring av energi og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt E er inntil %-BYA= 50.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart.

2.2.1.4 Høyder

Maksimal høyde skal ikke overstige tilsvarende høyde på eksisterende bygning innenfor feltet.

2.2.2 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5, A6 (Disen, Bjølsen, Stubberud, Trosterud, Haugerud)

2.2.2.1 Arealbruk

I felt A1-A4 og A6 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner, herunder atkomstvei. I felt A6 tillates energianlegg.

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor formålsgrense angitt på plankart. Der det ikke er angitt byggegrense går byggegrensen i formålsgrensen.

2.2.2.4 Høyder

Felt A1 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +140,5.

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +87,5.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +107. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A5 (Trosterud)

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +138. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +212,5.

2.2.2.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1-A6 skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialer og være tilpasset eksisterende bebyggelse. Tekniske installasjoner som ventilasjon skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Reflekterende takflater tillates ikke. Bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utomhusarealet skal ha god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon.

I felt A1 og A2 (Disen) skal teglstein benyttes som hovedfasademateriale. I felt A3 (Bjølsen) skal tegl eller betong benyttes som hovedfasademateriale. I felt A5 (Trosterud) tillates plater av høy kvalitet på portalen.

I felt A1 og A2 (Disen) samt A3 (Bjølsen) skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge uttalelse fra Byantikvaren om utformingen.

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

Atkomst til felt A1 og A2 er fra Grefsenveien via eksisterende gangvei mellom Grefsenveien og Kjelsåsveien.

Felt A3 (Bjølsen)

Atkomst til felt A3 er fra Lillogata og via eksisterende turvei sør for Lillogata 8-12.

Felt A4 (Stubberud)

Avkjørsel til rømningsvei felt A4 er fra Verkseier Furulunds vei som angitt med avkjørselspil på plankart. Atkomst er via utomhusareal på Verkseier Furulunds vei 5. Atkomsten til rømningsveien tillates kun brukt ved vedlikehold og utrykning.

Felt A5 (Trosterud)

Atkomst til felt A5 er fra Tvetenveien via felt KV2 og _KV1.

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 2

3.1.1 Kjøreveg, felt KV1, _KV2, _KV3 (Trosterud, Haugerud)

3.1.1.1 Arealbruk
I felt KV1, _KV2 og _KV3 tillates etablert anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke.

Felt _KV2 er felles for gnr./bnr. 116/91, 142/26, 142/72, 142/73 og senere utskilte eiendommer.

Felt _KV3 er felles for gnr./bnr. 167/130, 167/131, 167/133, 167/134, 167/135, 167/136, 167/137, 167/138, 167/139, 167/140, 167/203, 167/216, 167/217, 167/220, 167/253 og senere utskilte eiendommer.

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

I felt _SF skal det etableres fortau. Fortauet skal utføres med fast dekke og i henhold til gatenormal for Oslo. Fortauet skal være offentlig.

3.1.3 Annen veigrunn – grøntareal, felt VG1, VG2, VG3 (Stubberud, Trosterud)

3.1.3.1 Arealbruk

I felt _VG1, VG2 og VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til veiformålet, herunder støttemurer, belysning, rekkverk og overvannshåndtering. Fyllinger regulert som annen veigrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

I felt F skal det anlegges friområde. Friområdet skal være offentlig.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Sikrings-, støy-, fare- og båndleggingssoner (pbl. § 11-8 a og d)

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

Hensynssonen omfatter sikringssone pluss kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 1-3 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) skal fortsatt gjelde med mindre noe annet fremgår av denne planen.

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av lokalstabilitet for området.

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området. (Jfr. TEK 17 § 7-3)

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

Hensynssone omfatter kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

Alt anleggsarbeid og andre tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1–8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer,

støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjørsler til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

Innenfor felt #4 (Stubberud) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som skader E6 (veianlegget, inkludert konstruksjoner), eller påvirker sikkerhet for E6 (veianlegget eller trafikk på veianlegget). Tiltak, bruk og arbeid innenfor en sone på 50 meter fra senterlinje nærmeste kjørebane skal på forhånd være godkjent av Statens vegvesen. Innenfor felt #4 skal atkomst for Statens vegvesen til eksisterende veianlegg opprettholdes.

Innenfor felt #4-7 (Stubberud, Trosterud) skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Anleggsarbeidene skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, inkludert rotsone, samt unngå senkning av grunnvannstand som skader natur og infrastruktur og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Replanting av trær og annen vegetasjon skal fortrinnsvis skje med stedegen vegetasjon. Trær som må felles som følge av anleggsarbeidet, eller skades av anleggsvirksomheten, skal erstattes innenfor det tilbakeførte anlegg- og riggområdet etter følgende prinsipper, jf. punkt 1.4.1:

- Innenfor felt #2 (Disen) og #3 (Bjølsen) i indre by: (a) Alle trær med stammeomkrets under 15 cm skal erstattes av ett nytt. (b) Alle trær med stammeomkrets over 15 cm skal erstattes med to nye. (c) Alle trær med stammeomkrets over 30 cm skal erstattes med tre nye. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.
- Innenfor øvrige felt (Oset, Stubberud, Trosterud, Haugerud) i ytre by: Alle trær med stammeomkrets over 90 cm skal erstattes med nyplantete trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.

Ved felt #3 (Bjølsen) og felt #6 (Trosterud) er det krav til bistand fra fagkyndig for å begrense konsekvenser for vegetasjonen.

Ved tilbakeføring av anleggs- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakeføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1–A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

1.4.4. De støytiltakene som av praktiske årsaker ikke kan etableres før igangsetting av arbeid med byggegrop, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafikksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørsler, separering av anleggstrafikk og gående/syklende og synlig merking og skilting. I tillegg skal ekstra belysning i krysset Grefsenveien x anleggsvei etableres på Disen (felt #2), sikt ryddes i kryss med Tvetenveien på Trosterud (felt #6) og krysset øvre og nedre del av Johan Castbergs vei på Haugerud (felt #8) samt speil og belysning etableres i svingen mellom Johan Castbergs vei nr. 51 og nr. 45a på Haugerud (felt #8).

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for håndtering av tunneldrivevann i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

7.4 Fortau

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget innenfor felt #4 på Stubberud skal felt _SF være ferdig opparbeidet etter byggeplan, jf. 1.4.4.

7.5 Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for snuplass øst for Lillogata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

8 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A6)

8.1 Overvannsløsning

Senest før første midlertidig brukstillatelse gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.2 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.3 Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

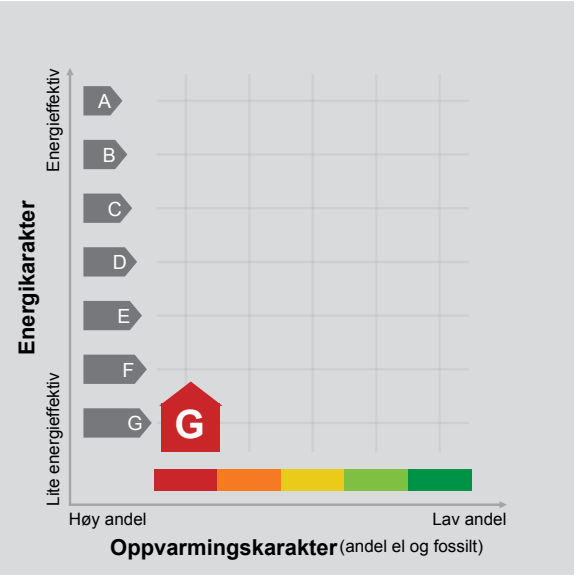
Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Bjølsengata 5
Postnummer	0468
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	222
Bruksnummer	46
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80974604
Bruksenhetsnummer	L0102
Merkenummer	Energiattest-2025-136057
Dato	17.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Vask med fulle maskiner

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

- Tiltak utendørs
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1984
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	62
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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/.

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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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.

Tiltak 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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.

PRODUKTARK BKF. TRYG

Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

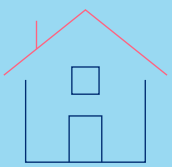
Ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til PrivatMegleren (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 6 973 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 125 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

Klage
Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen
Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav
Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

Meld skade her

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:
Bjølsengata 5
Andelsnr. 56 Orgnr. 954899705 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
186-25-0225

Meglerforetak: Allé Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Sandra Kjellsen
Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 95 18 51 86
E-post: sandra.kjellsen@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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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