PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

KROKLIVEIEN 37

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

4-roms leilighet med balkong

Krokliveien 37, 0584 OSLO

OSLO kommune

gnr. 123, bnr. 8

Andelsnummer 73

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 16.02.2026 **Rapportdato:** 07.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21229-26076 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** ZI4491

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Tony André Andersen

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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.no
476 56 595

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.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

4-roms andelsleilighet i 4. etasje, beliggende i Bjerkedalen Borettslag på Bjerke i Oslo.

Oppvarming via eldre radiatorer tilknyttet felles fyringsanlegg.
Felles varmt forbruksvann fra samme anlegg.
Naturlig ventilasjon.

Flislagt baderom som ble modernisert i regi av borettslaget i perioden 2008-2010. Arbeidene ble utført av S-bygg AS.
Baderomsinnredning med glatte, fabrikklakkerte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servanten.
Veggmontert toalett med synlig lekkasjespalte.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med buede svingdører i glass, sluk i sone og termostatstyrt blandebatteri.

Kjøkkeninnredning med moderniseringbehov.
Profilerte, malte fronter.
Laminat benkelate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lysstoffrør under overskap.
Malte fliser på vegg over benkeplaten. Stålplate på vegg ved stekesonen.
Kjøkkenet har keramisk platetopp, stekeovn, opplegg for oppvaskmaskin og frittstående kjø/fryseskap (side by side).

Leiligheten disponerer en kjellerbod og loftsbod.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

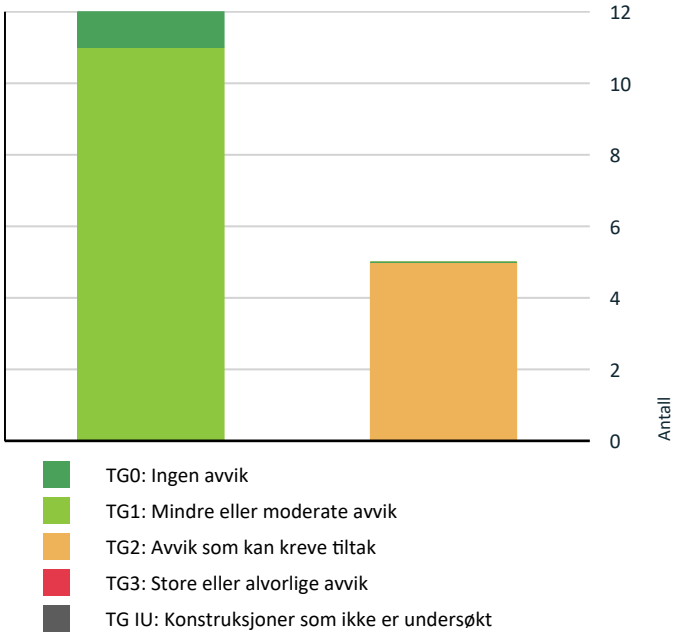
Lovlighet Gå til side

4-roms leilighet med balkong

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

4-roms leilighet med balkong

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET MED BALKONG



Byggeår
1958

Kommentar
Blokken er registrert tatt i bruk 26.01.1959 i følge Norges eiendommer.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Kommentar

Vinduer er utført med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2015.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det ble gjennomført kontroll av enkelte vinduer på befaring som er funnet i orden.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

TG 1 Dører

Kommentar

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Døren er eldre, men oppfyller tiltenkt funksjon.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2025.

–

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved visuell befaring. Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder.

Punkterte isolerglass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under varierende lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer kan forekomme uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Utgang fra stue til sydvendt innglasset balkong i betongkonstruksjoner.
Malte tremmefliser i tre over betongdekket.
¨

Rekkverk i aluminium med glassfelter.

Det er montert stikkontakt og lys på yttervegg.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Kommentar

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong.
Fasader forblendet med spekkmurt teglstein.
Gavlvegger med korrigerte plater.
Valmtak i trekonstruksjoner tekket med takstein. Snøfangere er montert.
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamentering kan være på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Fellesarealer:
Inngangsplan, trapper og reposer i betong med terrazzo.
Ellers malte flater i fellesarealer.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført i 1958 og er bygget etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG 2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Kommentar

Gulv:

Tilstandsrapport

Flislagt gulv på bad.
3-stavs parkett på stue og det ene soverommet.
Ellers laminat.

Gulvvarme på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Malt panel i entré.
Ellers glatte, malte himlingsflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Det er montert downlights på baderommet.

Det påpekes tørsprekker og noe slitt parkett i stuen.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Vurdering av etasjeskiller inngår ikke i minstekravet til tilstandsrapporter etter forskriften til avhendingslova (Tryggere bolighandel), men er omtalt i NS 3600:2018, punkt 11.

Det gjennomført en forenklet vurdering av skjevheter i gulvplanet for å gjøre både kjøper og selger oppmerksom på eventuelle avvik.

Vurderingen er basert på visuell observasjon og enkel måling med laser, utført som stikkprøver der dette har vært fysisk mulig. I møblerte rom eller rom med fastmontert innredning kan målenøyaktigheten være begrenset, og enkelte målbare forhold kan dermed ikke avdekkes.

Skjevheter vurderes etter intervallene i NS 3600:
– Skjevhet under 15 mm tilsvarer TG 1
– Skjevhet mellom 15–30 mm tilsvarer TG 2
– Skjevhet over 30 mm tilsvarer TG 3

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering.

TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Fabrikklakkerte dører i profilert utførelse.
Glatt, malt dør til baderommet og det ene soverommet.

Tilstandsrapport

Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

På befaringstidspunktet var det flere dører som trengte justering. Selger bekrefter i mail at dette er utbedret i etterkant av befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Andre innvendige forhold

Kommentar

Soverom 1:
Garderobeskap med vitrinefronter.

Soverom 3:
Garderobeskap med vitrine- og speilfronter.

Det er ikke satt tilstandsgrad på andre innvendige forhold da dette ikke er en del av minimumskravet i forskriften.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Flislagt baderom som ble modernisert i regi av borettslaget i 2008-2010.
Arbeidene ble utført av S-bygg AS og er opplyst å være ferdigstilt i 2010 i denne leiligheten.

Det ble utstedt ferdigattest for rehabilitering av våtrom, skifte av sluk samt utskiftning av røropplegg.

Vurderingsgrunnlag:
Vurderingen av baderommet er utført i henhold til Forskrift til avhendingslova (§ 2-2) og NS 3600, basert på visuell befaring uten destruktive inngrep.

Referansenivået for vurderingen er satt til tidspunktet badet ble bygget / sist pusset opp.
Tilstanden er derfor vurdert ut fra byggemetoder, materialer og forskriftskrav som var vanlige på dette tidspunktet – ikke etter dagens tekniske forskrifter (TEK17).

Ved oppussing eller modernisering av våtrom i eldre bygninger er det ofte ikke praktisk mulig å oppfylle alle krav som gjelder for nye boliger.
Slike bad vurderes derfor ut fra fagmessig utførelse og funksjon, ikke om de fullt ut tilfredsstiller dagens forskriftsnivå.

Dersom dokumentasjon på utførelsen ikke foreligger, legges synlige observasjoner, alder og eventuelle risikoforhold til grunn for vurderingen.
Vurderingen gjøres alltid opp mot forventet tilstand for våtrom fra tilsvarende periode, og med hensyn til normal bruk og slitasje.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Kommentar

Glatt malt himlingsflate med downlights.

Flissatte vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut ifra alder på de underliggende konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Riss og sprekker i flis og fuger kan føre til at fukt trenger ned i underliggende konstruksjon over tid. Dette kan gi økt risiko for fuktskader dersom tettesjiktet bak ikke er intakt eller har redusert funksjon. Forholdet kan også medføre behov for hyppigere vedlikehold og påvirke overflatens levetid.

Tiltak:
Skadede fliser og fuger bør kontrolleres nærmere for å avklare om sprekkene er overfladiske eller går gjennom til underlaget. Løse eller sprukne fliser og fuger anbefales skiftet ut lokalt. Dersom det er mistanke om svekket tettesjikt, bør dette undersøkes og eventuelt utbedres i samsvar med krav til fuktsikring i TEK.






4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 30 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Baderommet fungerer med avviket som er nevnt ovenfor.
Oppgradering av overflatene vil være naturlig ved modernisering av baderommet.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Hovedsluk i aluminium.
Hjelpesluk i aluminium i dusjsonen.

Det er ingen synlig membran eller klemring i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.





4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Baderomsinnredning med glatte, fabrikklakkerte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servanten.
Veggmontert toalett med synlig lekkasjespalte.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med buede svingdører i glass, sluk i sone og termostatstyrt blandebatteri.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Rommet har naturlig ventilasjon.
Avtrekksventil i himling.
Tilluftspalte under dørbladet.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag TG 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Badet har kun naturlig ventilasjon, noe som gir begrenset luftutskifting sammenlignet med forsert avtrekk. Dette kan medføre at fukt blir stående lengre i rommet etter bruk, med økt risiko for kondens, misfarging og slitasje på overflater over tid. Forholdet gir en viss usikkerhet knyttet til fuktbelastning, særlig ved hyppig bruk.

Tiltak:
Det anbefales å sikre god utlufting gjennom regelmessig lufting via vindu eller ventil. Ved fremtidig oppgradering av badet bør det vurderes å etablere mekanisk avtrekk for å bedre ventilasjonen og redusere fuktbelastningen i rommet.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende konstruksjon består av mur/betong, hvor hulltaking ikke er praktisk gjennomførbart uten å påføre skader. I samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-2 er det derfor vurdert som unødvendig å foreta hulltaking. Det er i stedet gjennomført fuktkontroll med Protimeter MMS3 fra tilgjengelige flater, og det er ikke registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen ved måletidspunktet.

For kontroll i tilstøtende konstruksjoner til våtrom benyttes ikke TG 1 etter NS 3600. Når hulltaking er faglig og forskriftsmessig utelatt, og det ikke foreligger indikasjoner på fukt, skal tilstandsgrad settes til TG 0.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkeninnredning med moderniseringbehov.
Profilerte, malte fronter.
Laminat benkelate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lysstoffrør under overskap.
Malte fliser på vegg over benkeplaten. Stålplate på vegg ved stekesonen.
Kjøkkenet har keramisk platetopp, stekeovn, opplegg for oppvaskmaskin og frittstående kjø/fryseskap (side by side).
–

Det anbefales å installere komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot brann og vannskader.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenet er av eldre dato med slitte skrog og innredning. Det er påvist skjevheter i skapdører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Kjøkkeninnredningen har redusert funksjon og estetisk kvalitet som følge av alder og slitasje. Skjevheter i skapdører kan indikere slitasje i hengsler eller mindre deformasjoner i skrog. Forholdet påvirker i hovedsak brukskomfort og levetid, men medfører normalt ikke bygningsmessige konsekvenser.

Tiltak:
Det kan utføres justering av hengsler og kontroll av innfesting for å bedre funksjonen. Ved videre slitasje eller ønske om oppgradering må det påregnes utskifting av deler eller hele kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Rommet har naturlig ventilasjon.

Kjøkkenventilatoren over stekesonen har avtrekk ført i rør til felles kanal.
Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Lovligheten av kjøkkenventilator tilknyttet felles avtrekkskanal er ikke vurdert.
Det henvises til borettslagets/sameiets vedtekter, husordensregler og eventuelle pålegg fra styret.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kommentar

Hovedsakelig vannførende rør i kobber og plast (rør i rør opplegg).
Utenpåliggende rør på baderommet.

Stoppekran ved rørstokken.

Rørene ble skiftet i regi av borettslaget ifm. moderniseringen av badet i 2010.

Vann- og avløpsrør er plassert i vegg på baderommet, uten fordelerskap, med adkomst via luke. Løsningen var vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet og ble ansett som akseptabel utførelse.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Interne og synlige avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning som var vanlig på byggetidspunktet. Systemet er enklere enn dagens mekaniske løsninger og baserer seg i hovedsak på luftgjennomstrømning via passive ventiler og naturlig trekk i konstruksjonen.

Luftkapasiteten og mengden luftutskiftning er ikke målt, da dette krever spesialisert utstyr og faller utenfor omfanget av en nivå 1-undersøkelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Naturlig ventilasjon vurderes til TG 2, da løsningen ikke oppfyller dagens krav til ventilasjon. Dette gjelder selv om løsningen er i samsvar med byggeskikk og standard på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Dagens ventilasjonsløsning fungerer i hovedsak som tiltenkt, men har ikke samme effekt som moderne løsninger med mekanisk eller balansert ventilasjon. Løsningen kan medføre redusert luftutskifting sammenlignet med dagens standard, noe som over tid kan gi økt belastning fra fukt, lukt og matos. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot byggets forutsetninger og gjeldende regler, og avklares med borettslag/sameie der dette er relevant. Ved endret bruk eller økt belastning bør oppgradering av ventilasjonen vurderes for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktrelaterte skader.

Andre VVS-installasjoner

Kommentar

Oppvarming med radiatorer. Radiatorene er eldre og er tilknyttet byggets felles sentralvarmeanlegg.
Varmt forbruksvann leveres fra samme system.

Anlegget driftes og vedlikeholdes av borettslaget som en del av felles tekniske installasjoner.
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av radiatorer, stammer eller felles berederanlegg, da disse inngår i et lukket system utenfor den enkelte bruksenhets vedlikeholdsansvar.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ett hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst om.

Tilstandsrapport

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.

Tilstanden 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.

Kommentar

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer.
32 AMP hovedsikring og 3 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

_____

Dørtelefonanlegg med døråpner.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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?
   Ja Det er gjennomført tilsyn av det elektriske anlegget 11.12.2020.

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?
    Nei

Tilstandsrapport





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

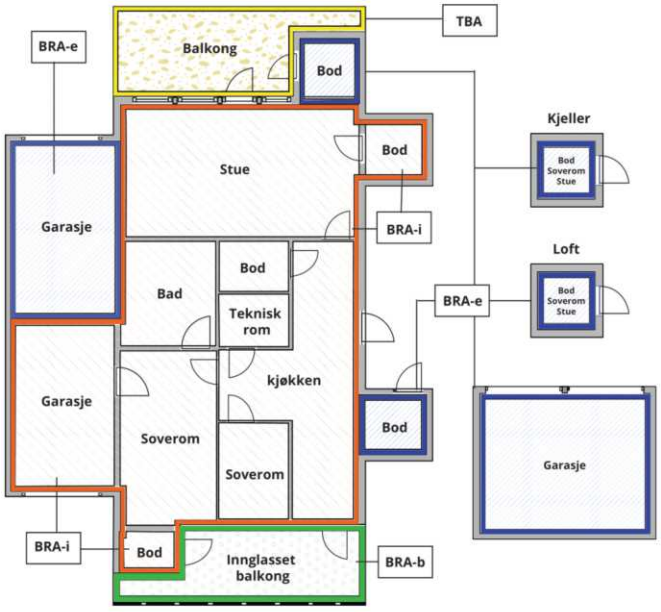
Hva er måleverdig areal?

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 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

4-roms leilighet med balkong

	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)**
Loft						16	16
4. etasje	66		8	74	7		74
Kjeller		4		4			4
SUM	**66**	**4**	**8**		**7**	**16**	**94**
SUM BRA	**78**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod	
4. etasje	Entré/gang, kjøkken, stue, 3 soverom, bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Loft:
Bod med et gulvareal målt til 16 m². Grunnet skråtak/lav himlingshøyde er ikke arealet måleverdig og derfor ikke medberegnet i arealoversikten.

4. etasje:
Entre/gang, kjøkken, stue, 3 soverom og bad.
Utgang fra stuen til sydvendt innglasset balkong målt til 8m². Veggen imot leiligheten er medberegnet i BRA-b.

Kjeller:
Bod er målt til 3,6 m². Boden er merket med nr. H0402.

Himlingshøyde:
I stuen er takhøyden målt til 2,50 m.

———

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Fordelingen mellom P-rom og S-rom er vurdert og angitt i samsvar med standardens definisjoner. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Ved behov kan det leveres plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar	
4-roms leilighet med balkong	Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Tony André Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	123	8	0	0	33854 m²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Krokliveien 37			

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Bjerkedalen Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB): H0402.

Regulering: Området er regulert til boligformål.
Adkomst vei: Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann: Offentlig.
Tilknytning avløp: Offentlig.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
073/Bjerkedalen Borettslag	948133121	073	Obos Eiendomsforvaltning AS	Janar Mousa

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
73

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde i bydel Bjerke i Oslo. Borettslaget ligger som nærmeste nabo er Bjerkedalen, et stort, flott parkområde. Innenfor en korte gangavstander finnes flere barnehager, skoler i alle trinn samt et godt kollektivtilbud. Her er det både flere bussforbindelser og T-bane i rimelig nærhet for reiser mot sentrum og Groruddalen. Det er flere dagligvarebutikker i nærområdet, i tillegg til apotek og helsetjenester ved Vollebekk senter og Linderud senter.
Det er flere, flotte idretts- og fritidsfasiliteter i nabolaget, som ulike ballbaner, gymsaler og treningssentre. Det er kort vei til grøntområder og turstier, med gang- og sykkelforbindelser gjennom nærliggende boligfelt. Veinettet gir enkel adkomst til Østre Aker vei og Trondheimsveien for biltransport. Beliggenheten dekker dermed de fleste hverdagsfunksjoner innen gang-, sykkel- og kort kollektivavstand.

Om tomten

Felles tomt på 33 854 m² i følge Norges Eiendommer.
Tomten er festet med Oslo Kommune som hjemmelshaver.
Tomten er pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfaltert adkomst til bebyggelsen.

Muligheter for å leie parkeringsplass gjennom borettslaget. Det er også mulig å kjøpe garasjeplass i eget garasjelag.

Ellers gateparkering etter gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i selskapets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av blokkbebyggelse samt noe rekkehus- og eneboligbebyggelse.

Boligblokken er oppført i 1958 i tegl- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder
Blokken er registrert tatt i bruk 26.01.1959 og ferdigattest ble utstedt 01.10.1962.

Bjerkedalen Borettslag består av 290 leiligheter fordelt på 32 små 2-roms, 64 store 2-roms, 2 3-roms og 192 4-roms leiligheter.
Det finnes fellesvaskeri og treningsrom i borettslaget.
Portalen Vibbo blir benyttet for informasjonsdeling og kommunikasjon: https://vibbo.no/bjerkedalen/om

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
Borettslaget har utarbeidet en plan over fremtidig vedlikehold, og for oversikt over utførte arbeider henvises det til dokumentet "større vedlikehold og rehabilitering" og borettslagets styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring Asa	93477120			

Kommentar

Fellespolise for borettslaget. Andelseier må selv tegne hjem-/innboforsikring.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på 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 brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•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

Rapportens omfang følger minimumskravene i forskrift til avhendingslova. Eventuelle vurderinger utover dette er gjort som frivillige tilleggsopplysninger og inngår ikke i forskriftens krav.

Rapporten er utarbeidet iht. gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) med tilhørende forskrift. Tilstandsgrader er gitt i samsvar med Norsk Standard NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Hjemmelsopplysninger er kontrollert mot tilgjengelige kilder via Norges Eiendommer/Ambita.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som innebærer en visuell befaring uten åpning av konstruksjoner, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten. Besiktigelsen er utført på lett tilgjengelige og synlige deler av bygningskonstruksjonene. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det er gjort antakelser, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg verifisere uten inngrep.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Atrium

Oppdragsnr.
27260021

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Janar Mousa	Abdulbaki Hussaini

Gateadresse
Krokliveien 37

Poststed	Postnr
OSLO	0584

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Janar Mousa

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 2

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: 27260021

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

Svar | Nei

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 | Nei

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27260021

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

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

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: 27260021

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: 27260021

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Janar Mousa	1347e7b2ff33038055941e c3e226c7e6b4fbc7fb	10.02.2026 20:35:53 UTC	Signer authenticated by One time code

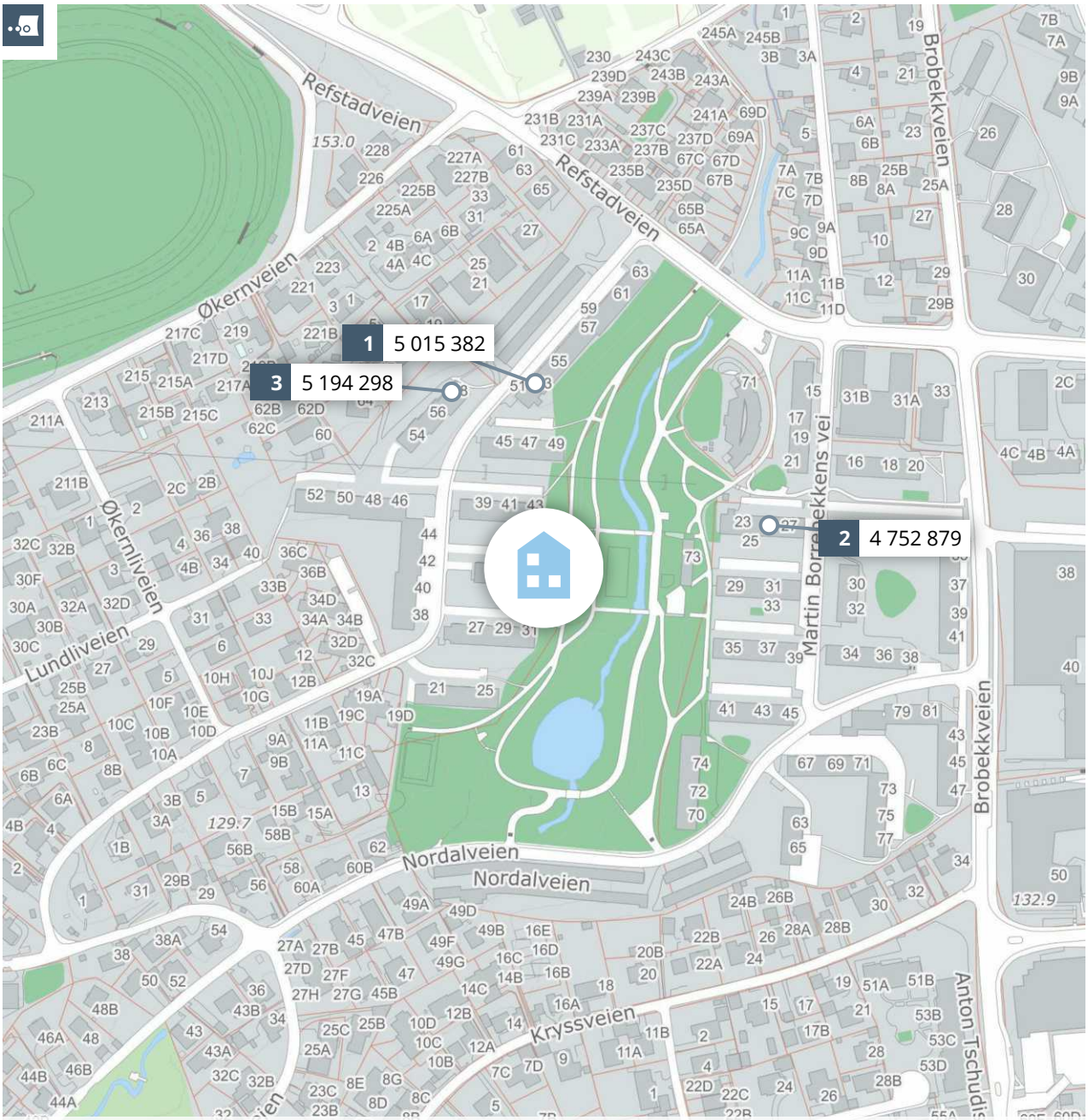
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Abdulbaki Hussaini	504123e6e4b9b4c3c59ea 705e5ad3bb7494a8bf7	10.02.2026 20:34:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 27260021

→ 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

KROKLIVEIEN 37

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Atrium Eiendomsmegling AS den 07.03.2026

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: Daniel Bigom.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Krokliveien 37, 0584 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1958

GNR 123 BNR 8 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BORREBEKKEN

Verdivurdert til

4 990 000

187 068	5 177 068	78 440
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	66 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1958

Fellesutgifter	5 961
Formue	-
Soverom	3
Etasje	4

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Krokliveien 53 66 m² 1958 2. etg 3 sov	20.01.2026	4 600 000	**4 825 000**	190 382	5 015 382	**75 991**
2 Martin Borrebekkens vei 25 66 m² 1957 2. etg 3 sov	13.01.2026	4 600 000	**4 620 000**	132 879	4 752 879	**72 013**
3 Krokliveien 58 66 m² 1957 4. etg 3 sov	03.10.2025	5 190 000	**5 000 000**	194 298	5 194 298	**78 701**

Dette er en romslig 4-roms toppleilighet med god planløsning i et rolig og veletablert boligområde i Oslo. Her har du en romslig entré med god utfroming, tre gode soverom, stort adskilt kjøkken med medfølgende hvitevarer, romslig stue med utgang til flott sydøstvendt balkong og et totalrenovert flislagt bad med ferdigattest fra 2009. Leiligheten disponerer en kjellerbod, og som beboer kan du benytte deg av gode fasiliteter som treningsrom, felles vaskeri, utlån av henger og fryseri. Det er også gode muligheter for leie av parkeringsplass eller garasje, både med og uten el-lader. Felleskostnadene inkluderer oppvarming og varmtvann, samt tv og internett fra Telia.

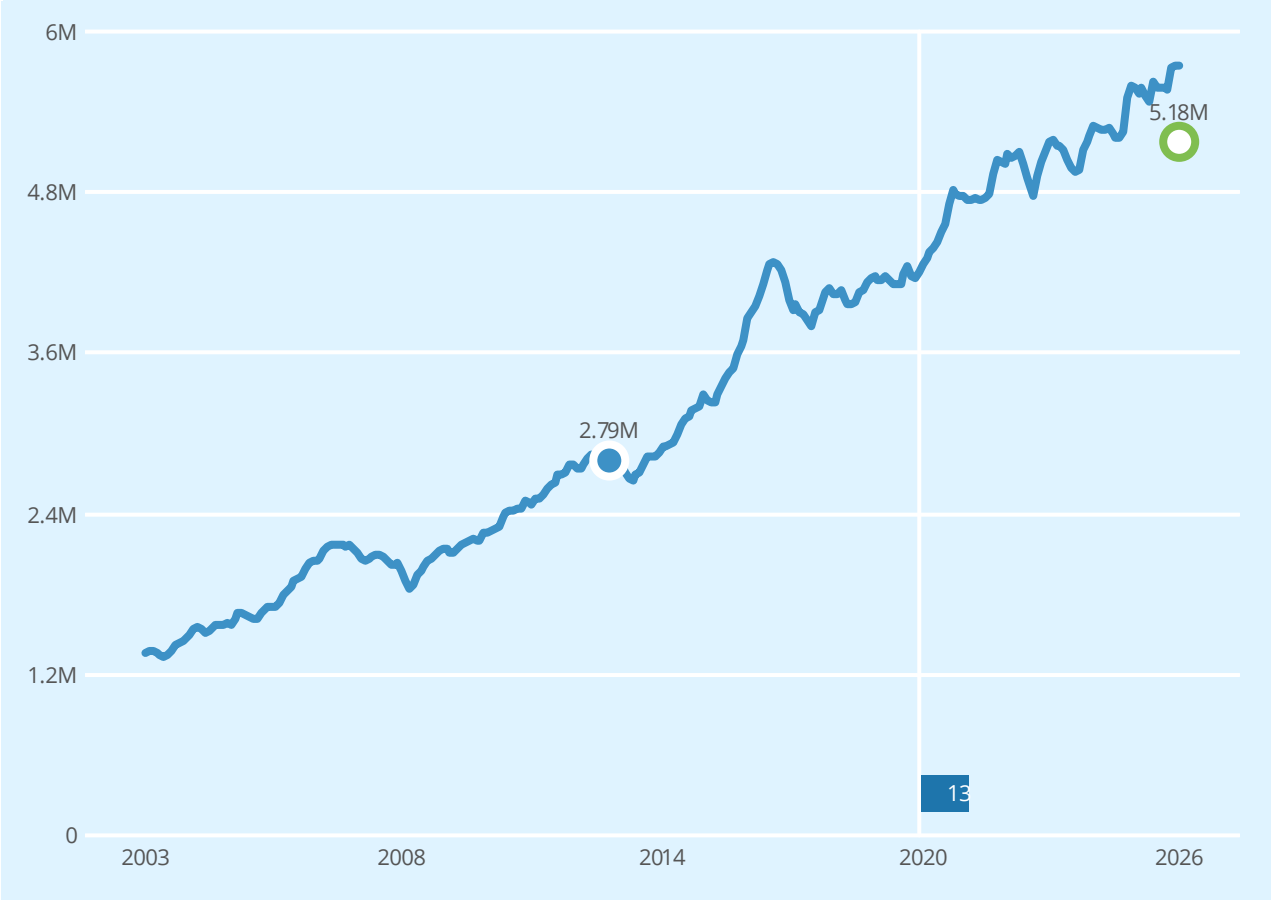
Her bor du med kort avstand til populære Bjerkedalen park med kafé, utendørs grill, volleyballbane, dammer og mye mer. Det er også kort vei til turstier og lysløyper i Lillomarka og et bredt utvalg av servicetilbud og kollektive forbindelser.

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

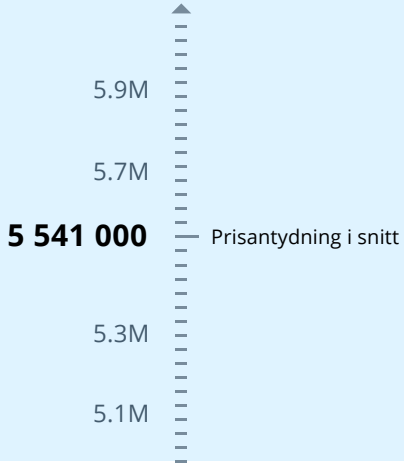
1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk
+6 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.06.2013	10.06.2013	18.07.2013	2 300 000	2 600 000	193 930	2 793 930	
03.09.2010		03.09.2010	-	1 900 000	-	1 900 000	14
01.08.2007		01.08.2007	-	2 000 000	-	2 000 000	14

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

Leiligheter til salgs i BORREBEKKEN grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
56
dager

Leiligheter solgt i BORREBEKKEN grunnkrets siste 3 mnd

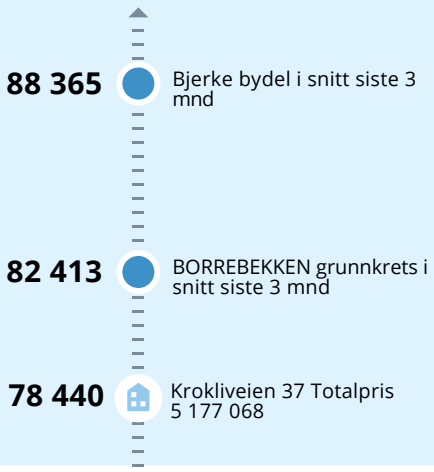
17
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
17
dager

for 2.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



enova

Energiattest



Adresse **Krokliveien 37, 0584 OSLO**	
Dato for energimerking **26.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-263751**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80269390**
Gårdsnummer **123**	Bruksnummer **8**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1958**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **78,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **66,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **167,80 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **167,80 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **22 126 kWh**

Krokliveien 37

Nabolaget Borrebekken - vurdert av 142 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vollebekk skole (1-10 kl.) 699 elever, 40 klasser	7 min 0.5 km
Linderud skole (1-10 kl.) 391 elever, 29 klasser	11 min 0.9 km
Refstad skole (1-7 kl.) 606 elever, 46 klasser	13 min 1.1 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 818 elever, 40 klasser	14 min 1.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	7 min 2.8 km
Bjerke videregående skole 464 elever	13 min 1.1 km
Kuben videregående skole	22 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjerkedalen park Linje 58	3 min 0.2 km
Vollebekk Linje 4, 5	11 min 0.9 km
Alna stasjon Linje L1	20 min 1.7 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 2.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 6.3 km

BARNEHAGER

Bjerkedalen barnehage (1-5 år) 72 barn	3 min 0.2 km
Barnehagenvår Sofus (1-5 år) 40 barn	5 min 0.4 km
Orelia barnehage (1-5 år) 27 barn	5 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Brobekk	6 min
Rema 1000 Vollebekk	9 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Linderud Senter	16 min
Vitusapotek Vollebekk	9 min
Linderud Vinmonopol	16 min

SPORT

Økernbråten balløkke	2 min
Vollebekkveien skole	8 min
Feel24 Økern Brobekk	8 min
Fitness24Seven Bjerke	11 min

«Barnevennlig, koselig. Grønt og nær byen!»

— Sitat fra en lokalkjent

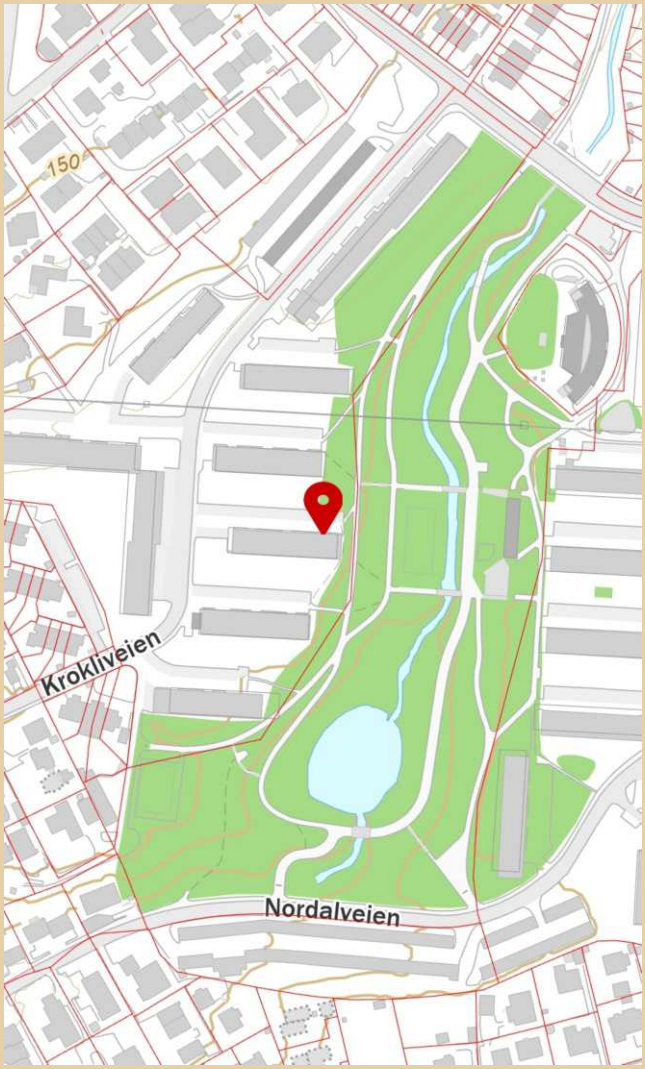
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100

Støynivået
Lite støynivå 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

HUSORDENSREGLER FOR BJERKEDALEN BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling: l. april 1992, 31. mars 1993, 30. mars 2004, 15. juni 2005, 6.april 2006, 11.mars 2010

og 19.april 2017. 11.april 2023

§ 1 Innledning

Hver andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensregler blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter, men skal også sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

§ 2 Ytre orden

Grøntarealene er til for felles trivsel og bruk, men det må vernes om plener og beplantning. Alle har plikt til å rette seg etter vaktmesters og styrets anmodning for å holde veier og grøntareal i orden.

Ballspill som kan være til sjenanse for beboere, lagets tjenestemenn, lagets eller beboeres eiendom må ikke foregå på eiendommen.

Det er ikke tillatt å mate fuglene ut av vinduet, balkongen, eller andre steder på eiendommen da dette trekker rotter og andre skadedyr.

Vinduer må ikke benyttes til lufting av tøy, sengeklær, matter eller tepper. Det er heller ikke tillatt å riste tøy fra balkonger eller i oppganger. På balkonger kan lufting skje, dog ikke over rekkverkshøyde eller på selve rekkverket. Det er ikke tillatt å fjerne balkongkassene, eller erstatte disse med annen type enn de som følger balkongene. Balkongen skal ikke brukes som lagringsplass for gjenstander som stables slik at de stikker over rekkverket. Skal grill brukes på balkongene, må grillen være av elektrisk eller gass type.

Uten lagets skriftlige samtykke er det ikke tillatt å henge opp plakater, male vegger, sette opp skilt, fuglebrett, antenner o.l. Parabolantenner kan monteres iht. retningslinjer fastsatt av styret.

Innglasset balkong som ligger nær en annen balkong skal ikke luftes på siden som vender mot denne.

Det må ikke kastes sigarettstumper eller slippes ned aske fra vinduer eller balkong.

§ 3 Fellesrom

Lagring og plassering av utstyr er ikke tillatt på fellesareal verken på loftet, i oppgangene, under trappa eller i gangene i kjelleren. Det kan henges opp tøy til tørk på loftet, men tøyet må ikke være så vått at det drypper av det.

I fellesarealet i kjeller er det tillatt å oppbevare gjenstander og fritidsutstyr som regelmessig er i bruk av beboer, slik som barnevogner, sykler, akebrett og lignende. Annet utstyr som møbler, innbo, treningsapparat og løsøre skal ikke oppbevares i fellesarealet. Vaktmester har myndighet til å fjerne gjenstander som oppbevares i strid med denne paragrafen.

Det kan gjøres unntak ved behov for midlertidig hensetting i forbindelse med flytting, men da skal det foreligge en synlig skriftlig tillatelse fra vaktmester. Dette må ikke gå utover normal bruk av fellesarealet for de andre beboerne.

På dugnadsdagen gjelder egne regler som annonseres god tid på forhånd. Den enkelte beboer er selv ansvarlig for å orientere seg om dette. Styret tar intet ansvar for uregelmessig plasserte gjenstander som blir kastet denne dagen. Se ellers egne retningslinjer for fellesrom på hjemmesiden vår.

Det er forbudt å ta inn i kjeller eller loft ting som kan tenkes å være befengt med skadedyr, sopp og råte. Det er også forbudt å sette motorkjøretøy i fellesom uten at bensintanken er tømt, luftet og fri for bensinlukt.

Dører til kjeller, loft og inngangsdører skal alltid være låst. I den kalde årstid må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket. Det må omgående meldes fra til vaktmester dersom det oppdages knuste vindusruter i kjelleren. Takluker skal kun åpnes av vaktmester. Det er ikke tillatt å lufte gjennom entredør, disse skal holdes lukket

Det er forbud mot røyking og bruk av åpen flamme i oppgangene, loft, vaskeri og andre fellesrom. Den enkelte andelseier er ansvarlig for rengjøring av fellesareal når dette er tilgriset av en av husstandens medlemmer. Beboer må ta inn dørmatta når oppgangen vaskes. Lyset i kjellerne skal slukkes etter bruk, på loftet slukkes lyset automatisk.

§ 4 Vedlikehold

Leilighetene må behandles omsorgsfullt. Det er andelseierens ansvar å male betongvegg på balkong. Kun opprinnelig farge skal benyttes. Teglstensmur på balkong må ikke males eller endres på noen måte.

Radiatorer må ikke fjernes uten spesiell tillatelse fra styret. Dersom tillatelse gis, må radiatorene oppbevares forsvarlig idet andelseierne kan bli pålagt å montere dem på plass igjen.

Det må utvises forsiktighet ved flytting og transport av møbler. Andelseieren er ansvarlig for enhver skade som måtte oppstå på eiendommen som følge av flyttingen.

Vedlikeholdspliktene er omtalt i vedtektenes kapittel 4.

§ 5 Ro og orden

Det skal herske ro i og utenfor leiligheten mellom kl. 2300 og 0700. I dette tidsrommet er det heller ikke lov å benytte vaskemaskin.

Det er ikke tillatt å bruke musikkinstrumenter, elektrisk drill eller banke i vegger eller drive annen aktivitet som kan volde sjenanse eller ulempe for beboere mellom kl. 2100 og 0800 på hverdager, fra kl. 1700 på lørdag til kl. 0800 på mandag. Det skal ikke utføres støyende arbeid på offentlige høytidsdager og helligdager.
Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale, og med samtykke fra andelseierne i tilstøtende leiligheter.

Lek eller annen støyende aktivitet må ikke foregå i trapperommene. Dører til entreer og trapperom må lukkes uten støy. I sommerhalvåret bør man spesielt tenke på lydspredning fra balkonger, gjennom åpne dører og vinduer. Høytalere må innstilles slik at de ikke sjenerer naboene.

§ 6 Dyrehold

Det kreves at dyreeier undertegner lagets retningslinjer for dyrehold før det kan holdes dyr i leiligheten. Fraviker dyreeier retningslinjene innebærer dette aksept av at dyreholdet opphører. Dyreeier plikter bl.a. å:

sørge for at husdyret ikke er til ulempe eller sjenanse inne eller ute, overholde lagets husordensregler, lufte hund i bånd på borettslagets område, og stå økonomisk ansvarlig for utbedring av skader på borettslagets fellesarealer som husdyrholdet måtte forårsake.

Se for øvrig vedtektenes § 3.2.

§ 7 Søppel

Plast, organisk og restavfall kastes i kassen med oppgangsnummer plassert ved blokkene, egne poser skal benyttes. Papp og papir, glass og metall kastes i egne containere. Større restavfall, trevirke, møbler og lignende kastes i egen container. Elektrisk avfall eller miljøfarlig avfall skal alltid leveres til en av kommunens miljøstasjoner eller returpunkt.

Søppelkasser og containere er kun til privat bruk for beboere. De må ikke fylles så fulle at lokk og luker ikke går igjen. Det er ikke tillatt å sette søppel utenfor kasser eller containere.

§ 8 Bad og kraner

Uvedkommende gjenstander må ikke tømmes i toalettet. Det må bare benyttes toalettpapir.

Vannkraner må ikke stå åpne når et rom forlates. Utette kraner må beboer straks sørge for blir reparert. Se for øvrig vedtektenes §§ 4.1 og 4.2.

Vaktmesteren må varsles om mangler en selv ikke kan utbedre, se forøvrig vedtektenes §4.5. Andelseierne er ansvarlig for enhver skade som måtte oppstå på eiendommen som følge av bruk av vaskemaskin, oppvaskmaskin eller annen vasking i leiligheten.

§ 9 Varme og varmt vann

Beboerne bør økonomisere mest mulig med varmen og holde forbruket av varmt vann på et rimelig nivå.

Alle rom skal holdes såpass oppvarmet at vannet i rørene ikke fryser eller radiatorkraner ødelegges.

§ 10 Vaskeri og lufteplasser

Det er kun beboere som har lov til å bruke fellesvaskeriet, og det er kun for privat bruk. Banking og lufting av tepper og sengetøy m.m. kan kun foretas ved bankestativ utenfor K54. Banking og lufting av matter, tepper m.v. skal ikke foretas til tider hvor det etter § 3.1 skal være ro i leiligheten.

§ 11 Teknisk utstyr

Som husordensregel gjelder også de særskilte instrukser for behandling av teknisk utstyr som sentralvarmeanlegg, vaskeri, fryserianlegg e.l.

§ 12 Trafikk og bilhold

All kjøring innen boligområdet skal skje hensynsfullt og i samsvar med oppsatt trafikkskilt og anvisninger.

Biler må kun parkeres på de av styret anviste parkeringsplasser. Parkeringsplassene må ikke benyttes som lagringsplass for campingvogner, avskiltede biler m.m. Feilparkerte biler vil bli bøtelagt eller tauet bort for eiers regning og risiko, av det parkeringsselskapet borettslaget har avtale med. Se forøvrig retningslinjer på hjemmesiden.

Ved kortvarig parkeringsbehov ved inn- og utlasting utenfor anvist plass på borettslagets eiendom må det være synlig aktivitet ved bilen i løpet av 15 minutter.

§ 13 Meldinger, rundskriv m.v.

Meldinger fra styret, eller den styret bemyndiger, til beboerne ved rundskriv, oppslag og hjemmesiden skal gjelde på samme måte som husordensreglene.

Brudd på husordensreglene og vedtekter meldes skriftlig til styret eller vaktmester.

§ 14 Barn og ungdom

Lek skal ikke foregå på en slik måte eller på slike steder at det oppstår fare for skade eller til sjenanse for omgivelsene. Barn og ungdom skal ikke oppholde seg alene på loft, kjeller, eller vaskeri. Det påhviler foreldre/foresatte å sørge for at disse bestemmelsene overholdes.

§ 15 Borettslagets representanter

VAKTMESTEREN

Vaktmesteren er borettslagets ansatte tjenestemenn. De har krav på å bli vist tilbørlig respekt og forståelse under utøvelse av sine plikter.

Vaktmesterne bør ikke forstyrres utenfor arbeidstid. Bruk skriftlig beskjed som legges i postkassen eller e-post.

STYRET

Alle saker som ønskes tatt opp må sendes skriftlig til borettslagets styre eller ved personlig fremmøte innen den første halvtimen på de av styrets oppgitte møtedager.

§ 16 Motstrid

Ved motstrid går vedtektene foran husordensreglene.

§ 17 Ikrafttredelse

Denne husorden trer i kraft 11. mars 2010. Fra samme dag settes den tidligere husorden ut av virkning.

VEDTEKTER

BJERKEDALEN BORETTSLAG

Bjerkedalen borettslag, tidligere Økernbråten borettslag II AL konstituert 13. juni 1957, opprinnelig registrert 10. juli 1957. Vedtekter vedtatt på generalforsamling 13. juni 1957, endret 22. april 1983, 29. mars 1995, 20. mars 1996, 15. juni 2005, 6. april 2006, 11. mars 2010, 17. mars 2011, 27. mars 2012, 18. juni 2012, 25. mars 2014, 19. Oktober 2016, 19.04.2017 og 8. mai 2019.11.03.2023

08.05.2019

Innhold

Kapittel 1. Innledende bestemmelser 2
§ 1.1. Borettslagets firma og formål 2
§ 1.2. Ansvarsbegrensning 2
§1.3. Diskriminering 2
Kapittel 2. Andeler, andelseiere og eierskifte 2
§ 2.1. Andeler 2
§ 2.2. Overføring av andel 2
§ 2.3. Eierskifte - godkjenning av ny andelseier 3
§ 2.4. Godkjenning av juridiske personer som andelseiere 3
§ 2.5. Eierskiftegebyr 3
Kapittel 3. Bruksrett og bruk av andelen 3
§ 3.1. Bruk 3
§ 3.2. Dyrehold 4
§ 3.3. Bruksoverlatelse 4
§ 3.4. Veggelus, skadedyr og utøy 5
§ 3.5. Erstatningsansvar 6
§ 3.6. Forsikring 6
§ 3.7. Borettslagets tilgang til leilighet for inspeksjon og ettersyn 6
Kapittel 4. Vedlikehold 7
§ 4.1. Andelseierens vedlikeholdsplikt 7
§ 4.2. Særskilt om vedlikehold av våtrom 8
§ 4.3. Borettslagets vedlikeholdsplikt 8
§ 4.4. Forandringer 8
§ 4.5. Plikt til å melde skade og utføre forbyggende tiltak 9
Kapittel 5. Felleskostnader 9
§ 5.1. Felleskostnader 9
§ 5.2. Panterett 10
Kapittel 6. Mislighold 10
§ 6.1. Advarsel, pålegg om salg, fravikelse og tvangssalg 10
Kapittel 7. Styret 11
§ 7.1. Styret 11
§ 7.2. Styrets vedtak 11
§ 7.3. Firmategning 11
Kapittel 8. Generalforsamling 11
§ 8.1. Generalforsamling 11

§ 8.2. Saker som skal behandles på generalforsamling 12
§ 8.3. Generalforsamlingens kompetanse 13
Kapittel 9. Diverse 13
§ 9.1. Elektronisk kommunikasjon 13
§ 9.2. Revisor 13
§ 9.3. Endringer i vedtektene 13
§ 9.4. Andelseierens aksept av gjeldende regler i borettslaget 14
§ 9.5. Forholdet til burettslagslova 14

Kapittel 1. Innledende bestemmelser

§ 1.1. Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Bjerkedalen Borettslag A/L. Dets forretningskontor er i Oslo. Borettslaget fester gnr. 123 bnr. 8 og bnr. 779 i Oslo, tilhørende Oslo kommune. Formålet er drift av de oppførte bygninger og tilhørende utearealer. Boligene skal tilbys andelseierne.

§ 1.2. Ansvarsbegrensning

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser.

§1.3. Diskriminering

Vedtektene eller vedtak av styret eller generalforsamling kan ikke ta hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller homofil legning, leveform eller orientering. Slike omstendigheter kan heller ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker.

Kapittel 2. Andeler, andelseiere og eierskifte

§ 2.1. Andeler

Borettslaget består av 290 andeler. Hver andel lyder på kr. 200,- fullt innbetalt. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan kun eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere, men unntak etter punkt 2.4.

§ 2.2. Overføring av andel

Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet en andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen 6 måneder etter at borettslaget har gitt slikt pålegg, å overdra andelen med borettsinnskudd til en person styret kan godkjenne.
Andelens omsettelighet er begrenset, idet andelen kun kan omsettes sammen med den tilhørende leilighet. Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen overtar borettsinnskudd

§ 2.3. Eierskifte - godkjenning av ny andelseier

Ved enhver overdragelse eller bytte av leilighet, skal søknad sendes borettslagets styre for skriftlig godkjenning av erververen. Godkjenning må foreligge før erververen kan ta leiligheten i bruk.

Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, for eksempel når ervervet vil være i strid med bestemmelser om husstandens størrelse eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av offentlig myndighet.

Godkjenning kan likevel ikke nektes dersom andelen er ervervet av ektefelle eller andelseierens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som står i adoptivbarns stilling, eller av noen som andelseieren i minst to år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da andelseieren døde.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem til ham og overdrageren senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til borettslaget. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget. Har styret ikke innen fristen gitt melding med nektelse er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

Borettslaget kan stille som vilkår for godkjenning at den nye andelseieren påtar seg personlig ansvar for krav borettslaget har mot overdragende andelseier.

§ 2.4. Godkjenning av juridiske personer som andelseiere

Juridiske personer annet enn fysiske personer kan ikke kjøpe andel i borettslaget. Dette gjelder med unntak for staten, en fylkeskommune eller en kommune. Disse kan til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget. Dette omfatter også selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet eller kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune. Dette omfatter også stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune. Dette omfatter også selskap, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe leiligheter til vanskeligstilte.

§ 2.5. Eierskiftegebyr

Borettslaget kan ta et gebyr av den som avhender andelen for arbeid med å godkjenne en ny andelseier. Gebyret fastsettes av styret og kan ikke overstige fire ganger det offentlige rettsgebyr.

Kapittel 3. Bruksrett og bruk av andelen

§ 3.1. Bruk

Andelseieren skal behandle leiligheten, andre rom og annet areal andelseieren disponerer med tilbørlig aktsomhet. Bruken av leiligheten og fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for borettslaget eller andre andelseiere.

Leiligheten kan bare brukes til eget boligformål. I særlige tilfelle kan styret etter forutgående skriftlig søknad gi samtykke til at en mindre del av leiligheten også benyttes til annet formål som etter sin art ikke kan være til sjenanse eller ulempe for andre.

Andelseierne skal sørge for at fellesarealet er ryddig slik at renhold kan utføres. Oppgang skal være fri for sykler, barnevogner og lignende.

Andelseieren plikter å holde leiligheten forsvarlig oppvarmet, også under fravær fra leiligheten.

Det skal herske ro i og utenfor leiligheten mellom kl. 2300 og 0700. I dette tidsrommet er det heller ikke lov å benytte vaskemaskin.

Det er ikke tillatt å bruke elektrisk drill eller banke i vegger m.m., sang og bruk av musikkinstrumenter eller drive annen aktivitet som kan volde sjenanse eller ulempe for beboere etter kl. 2100 på hverdager, fra kl. 1700 på lørdag til kl. 0800 på mandager. Det skal heller ikke utføres støyende arbeider på offentlige høytidsdager og helligdager i forbindelse med jul, påske og pinse. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale, og med samtykke fra borettshaverne i tilstøtende leiligheter.

Lek eller annen støyende aktivitet må ikke foregå i trapperommene. Dører til entreer og trapperom må lukkes uten støy. I sommerhalvåret bør man spesielt tenke på lydspredning fra verandaer, gjennom åpne dører og vinduer. Høytalere må innstilles slik at de ikke sjenerer naboene.

§ 3.2. Dyrehold

Det kreves at dyreeier undertegner borettslagets retningslinjer for dyrehold før det kan holdes dyr i leiligheten. Fraviker dyreeier retningslinjene innebærer dette aksept av at dyreholdet opphører.

Dyreeier plikter bl.a. å sørge for at husdyret ikke er til ulempe eller sjenanse inne eller ute, overholde lagets husordensregler, lufte hund i bånd på borettslagets område, og stå økonomisk ansvarlig for utbedring av skader på borettslagets fellesarealer som husdyrholdet måtte forårsake.

§ 3.3. Bruksoverlatelse

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av leiligheten til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele leiligheten til andre for en periode av inntil tre år under forutsetning av at andelseieren selv, andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, fosterbarn av andelseieren eller ektefellen har bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene.

Andelseier skal sende skriftlig søknad til styret om bruksoverlatelse. Den eller de personer bruken av leilighet skal overlates til skal godkjennes av styret på lik linje med andelseier etter §2.3. Den eller de personer bruken av leilighet skal overlates til skal skriftlig bekrefte at de godtar borettslagets vedtekter og husordensregler. Unnlatelse av å inngi slik bekreftelse skal anses som vesentlig mislighold av andelseieren.

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av leiligheten til andre når

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av den husstand som bruken skal overlates til er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- bruken skal overlates til noen som har bruksrett etter ekteskapsloven §68 eller lov om husstandsfellesskap §3 andre ledd.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlatelse hvis en eller flere av sameierne ikke bor i leiligheten.

Godkjenning kan i alle tilfeller bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

En andelseier som selv bor og fortsatt skal bo i leiligheten kan overlate bruken av deler av leiligheten til andre uten godkjenning.

Ved opptagelse av nye medlemmer i husstanden kan styret likevel kreve skriftlig melding og vedkommende skal kunne legitimere seg overfor styret.

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

At bruken av leiligheten helt eller delvis overlates til andre endrer ikke andelseierens forpliktelser overfor borettslaget eller andre andelseiere.

Andelseier som er juridisk person skal utpeke en fysisk person som fullmektig som kan ta i mot meldinger fra borettslaget. Borettslaget kan kreve skriftlig svar på meldinger innen 10 dager.

§ 3.4. Veggelus, skadedyr og utøy

Andelseieren plikter å holde leiligheten og det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte andel fri for veggelus, skadedyr og annet utøy. Andelseieren må gi borettslaget melding straks andelseieren oppdager veggelus, skadedyr eller annet utøy, da andelseieren ellers kan bli gjort ansvarlig for dette også i andre leiligheter og/eller andre deler av borettslagets eiendom.

Andelseieren er forpliktet til straks for egen regning å fjerne veggelus, skadedyr og annet utøy. Borettslaget har rett til å besiktige leiligheten for å godkjenne at alt er fjernet.

§ 3.5. Erstatningsansvar

Andelseieren må erstatte tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt eller som er forårsaket av annen mangel på aktsomhet og all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleietakere eller andre som andelseieren har gitt tilgang til leiligheten eller uten skjellig grunn, til eiendommen for øvrig.

Andelseieren svarer også for skader ved frysing som skyldes ham selv eller noen som andelseieren er ansvarlig for.

Plikten til å betale erstatning gjelder likevel ikke så langt andelseieren godtgjør at misligholdet skyldes en hindring utenfor andelseierens kontroll, og det ikke er rimelig å regne med at andelseieren skulle regnet med dette forholdet på avtaletiden, eller at andelseieren skulle ha overvunnet eller unngått følgende av hindringen.

Ny eier av andel er erstatningsansvarlig i forhold til borettslaget og andre andelseiere på samme vilkår som foregående andelseier selv ville vært erstatningsansvarlig.

Borettslaget har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade m.v., utover det som dekkes av de forsikringer borettslaget har som huseier. Ansvaret omfatter likevel skader eller tap som skyldes borettslagets mislighold.

§ 3.6. Forsikring

Andelseieren plikter til enhver tid å ha hjemforsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, vannskade m.v. Borettslaget kan kreve at andelseieren fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering for betalt forsikring. Ved skade på leiligheten skal andelseierens forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes.

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra andelseierer, noen av andelseierens husstand eller den han har overlatt sin leilighet til og som dekkes av borettslagets forsikring, kan borettslaget kreve dekket egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden, av andelseieren.

§ 3.7. Borettslagets tilgang til leilighet for inspeksjon og ettersyn

Når andelseieren skal overdra leieretten krever borettslaget tilgang til leiligheten for å fastsette hvilke vedlikeholds- eller utbedringsarbeider andelseieren er ansvarlig for og må bekoste før overdragelse av boretten kan godkjennes. Prosedyre og skjema for dette fastsettes ved styrevedtak.

Unnlatelse av å foreta ettersyn fører ikke til tap av krav eller ansvar for borettslaget verken overfor ny eller nåværende andelseier.

Videre plikter andelseier å gi den som handler på vegne av borettslaget adgang til leiligheten i den utstrekning
det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, herunder reparasjon og utskiftning, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Kapittel 4. Vedlikehold

§ 4.1. Andelseierens vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte andelseier. Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også vedlikehold av det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte andel, så som boder, veranda/balkong m.v. Med vedlikehold menes både å utføre og bekoste.

Andelseieren skal vedlikeholde slikt som vinduer, leilighetens ytterdør, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, radiatorer, låser, nøkler og innvendige flater i leiligheten.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger fra apparattavle eller sikringsboks, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner og rør som er bygget inn i bærende konstruksjoner – herunder soilrør, samt radiatorer, radiatorkraner og tilhørende rør.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig oppstaking og rens av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås, samt sluk frem til borettslagets felles rørledningsnett. Vedlikeholdet omfatter også rens av sluk på balkonger.

Andelseieren har plikt til å sørge for at hver leilighet har tilstrekkelig antall røykvarslere og slukningsutstyr og har plikt til å sørge for at dette holdes funksjonsdyktig.

Vedlikehold omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skader som har oppstått på grunn av uvær, hærverk og innbrudd.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, herunder reparasjoner og utskiftinger, selv om dette skulle vært utført av den forrige andelseieren.

Alt arbeid som andelseieren plikter å utføre skal andelseieren foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke andelseieren sin vedlikeholdsplikt eller reparerer han ikke skader som han

plikter å utbedre, kan borettslaget ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

§ 4.2. Særskilt om vedlikehold av våtrom

Andelseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtrommets installasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Andelseier har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk.

§ 4.3. Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget har plikt til å vedlikeholde det andelseieren ikke har plikt til å vedlikeholde i tilknytning til den enkelte leilighet. Dette omfatter plikt til å vedlikeholde dører mellom fellesareal, tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner. Plikten til å vedlikeholde omfatter felles rør, radiatorer, radiatorkraner, ledninger og kanaler og andre fellesinnstallasjoner som går gjennom leiligheten eller som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Borettslaget har rett til å føre felles rør, ledninger, kanaler og andre fellesinstallasjoner gjennom leilighetene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Slike tiltak kan også innebære arbeid og endringer inne i en leilighet.

§ 4.4. Forandringer

Andelseieren har ikke anledning til å gjøre forandringer i fellesinstallasjoner som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt eller i byggets bærende konstruksjoner. Dette gjelder uten hensyn til om endringen innebærer at fellesinstallasjonen eller den bærende konstruksjonen blir svekket eller ikke.

Andelseieren har ikke, uten å ha innhentet skriftlig godkjenning på forhånd fra styret, rett til å foreta noen forandringer ved leiligheten, dens utstyr og innredning eller forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- eller fellesarealer, for eksempel blomsterkasser, markise, radio- eller TV-antenne. Styret kan pålegge andelseieren å velge løsninger bestemt av styret, f. eks. vindus- eller dørtype, men ellers ikke nekte samtykke uten saklig grunn. Parabolantenner kan monteres iht retningslinjer fastsatt av styret og trenger ikke styrets forhåndsgodkjenning.

Alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter skal foreligge før søknad om godkjennelse fremlegges for styret.

Andelseieren må ikke foreta noe som kan betinge forhøyelse av forsikringspremie eller andre utgifter for borettslaget.

Andelseieren har ved fraflytting ikke rett til å fjerne fast inventar, ledninger eller andre lignende faste installasjoner som andelseieren har satt opp. Borettslaget

har rett til å overta dette uten vederlag. Likeså har borettslaget rett til låser som andelseieren har satt inn og alle nøkler til låser.

§ 4.5. Plikt til å melde skade og utføre forbyggende tiltak

Andelseieren plikter straks å melde til borettslaget enhver skade som andelseieren har oppdaget eller burde ha oppdaget og som må utbedres av borettslaget eller tredjemann uten opphold. Andre skader på leiligheten plikter andelseieren å gi melding om innen rimelig tid og uten unødvendig forsinkelse. Lar andelseieren være å gi pliktig melding kan andelseieren tape sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som skyldes forsinkelsen.

Andelseieren plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for borettslaget som følge av skade som nevnt over. Er andelseieren selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

Kapittel 5. Felleskostnader

§ 5.1. Felleskostnader

Andelseieren betaler sin andel av felleskostnader hver måned. Månedlig felleskostnadsbeløp fastsettes av styret på bakgrunn av budsjett. Borettslaget kan endre felleskostnadsbeløpet med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene omfatter blant annet utgifter til oppvarming og varmt vann.

Ved fastsettelsen av beløpet kan styret ta hensyn til behov for å dekke avsetning til midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Felleskostnader fordeles etter gjeldende fordelingsnøkkel. Når særlige grunner taler for det kan styret beslutte at kostnader kan deles etter nytten for den enkelte leiligheten eller etter forbruk. Med tilslutning fra den enkelte andelseier kan genarealforsamlingen vedta en annen fordeling for bestemte felleskostnader.

Kostnader til kabel-TV og bredbånd skal fordeles likt pr. andel dersom dette ikke faktureres den enkelte andelseier direkte.

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 den nye eier har rett til å erverve andelen.

Betaling innen den 1. i hver måned anses som rettidig betaling. Leien betales til forretningsfører eller en av forretningsfører anvist bank. Ved forsinket betaling svares renter av i henhold til lov om renter ved forsinket betaling (morarenteloven).

§ 5.2. Panterett

Borettslaget har i medhold av lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39 pant i andelsbrev og innskuddsbevis foran alle andre panteretter. Pantekravet er begrenset til et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

I tillegg har borettslaget pant i andelsbrev og innskuddsbevis i medhold av tekst i adkomstdokumentene og denne vedtektsbestemmelse til sikkerhet for den øvrige del av krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet borettslaget måtte få mot andelseieren. Andelseieren skal i samsvar med dette overlate adkomstdokumentene knyttet til leiligheten til borettslaget, eventuelt ved borettslagets forretningsfører. Denne panterett har prioritet etter borettslagets panterett i medhold av lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39, jf. første ledd.

Borettslaget kan ikke vike prioritet med disse panteretter til fordel for pantobligasjoner eller sikkerhetsstillelser andelseieren ønsker å etablere.

Kapittel 6. Mislighold

§ 6.1. Advarsel, pålegg om salg, fravikelse og tvangssalg

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

Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen eller aksjen med tilknyttet innskudd, kan kreves tvangssolgt dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke kan settes kortere enn 3 måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse overfor eiendommens øvrige andelseierer eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra leiligheten etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

En andelseier som blir kastet ut eller som flytter etter krav fra borettslaget på grunn av mislighold eller fraviker som følge av konkurs, plikter å betale for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten opphører fra det tidspunkt annen andelseier overtar ansvaret for betaling av leien. Andelseieren må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål, rydding og rengjøring av leiligheten fører med seg.

En andelseier kan ikke sette frem motkrav mot borettslaget med mindre motkravet er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik eller det er gitt depositum i samsvar med egen avtale om dette.

Kapittel 7. Styret

§ 7.1. Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fem andre medlemmer. I tillegg velges et varamedlem. Styre- og varamedlemmer velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg. Disse må velges blant andelseierne.

Styreleder velges for to år. Funksjonstiden for øvrige styremedlemmer er to år. Styremedlemmer og varamedlem kan gjenvelges.

Et styremedlem må ikke være med i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller noen av medlemmets nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styremedlemmer, varamedlem og andre tillitsvalgte har taushetsplikt om det de får vite i egenskap av å opptre på vegne av borettslaget om noen personlige forhold. Taushetsplikten gjelder likevel ikke når ingen har berettiget interesse av at opplysningene holdes hemmelig. Taushetsplikten gjelder også etter fratreden fra tillitsvervet.

§ 7.2. Styrets vedtak

Styret er bemyndiget til å handle på borettslagets vegne i alt hva der hører til den ordinære drift av borettslagets eiendommer.

Styret sørger for utarbeidelse av lov- og forskriftsbestemt regnskap. Styret ansetter eller inngår avtale med forretningsfører for borettslaget. Styret kan meddele forretningsfører prokura.

Et styremedlem kan ikke være forretningsfører for borettslaget eller for øvrig ha forretninger med dette.

§ 7.3. Firmategning

To styremedlemmer i fellesskap tegner lagets firma.

Kapittel 8. Generalforsamling

§ 8.1. Generalforsamling

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av mai måned.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, med kortere frist, som dog skal være minst tre dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen skal nevnes i innkallingen når det settes frem skriftlig krav om det senest en måned før generalforsamlingen.

Styret skal i rimelig tid på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamling og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen.

§ 8.2. Saker som skal behandles på generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

a) Konstituering
b) Årsberetning fra styret
c) Årsoppgjøret (Resultatregnskap og balanse med nødvendige noter)
d) Styrets budsjettforslag for inneværende år
e) Fastsettelse av godtgjørelse til styret
f) Fastsettelse av godtgjørelse til revisor
g) Valg av styremedlemmer, styreleder og varamedlemmer
h) Valg av tre medlemmer til valgkomiteen
i) Andre saker som er nevnt i innkallingen

Hver andel har en stemme.

Andelseier og medlem av andelseiers husstand kan møte som fullmektig for en annen andelseier. Fullmektig må være myndig. Fullmektigen må være andelseier eller medlem av en andelseiers husstand. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde på førstkommende generalforsamling med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutninger i saker som er angitt i innkallingen. Dersom en sak ikke er nevnt i innkallingen er det ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkalling til ny generalforsamling til avgjørelse av forslag som er fremsatt under generalforsamlingen.

Fremmes forslag til avstemming på generalforsamling må det fremgå klart hvilket vedtak generalforsamlingen skal stemme på. Fremmes forslag som krever beslutning med kvalifisert flertall må også hovedinnholdet i saken være beskrevet.

Generalforsamlingen kan med samtykke fra forslagsstiller gjøre mindre endringer i et fremsatt forslag. Endringene kan ikke innebære at forslagets prinsipielle innhold endres.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig stemme på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forholdet til borettslaget.

§ 8.3. Generalforsamlingens kompetanse

Beslutninger på generalforsamling treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves likevel minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg eller kjøp av fast eiendom som tilhører borettslaget
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål av en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- tiltak som har sammenheng med andelseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for andelseierne på mer enn 5% av de samlede årlige fellesutgiftene
- endring av vedtektene med mindre annet er særskilt fastsatt.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av borettslaget karakter krever tilslutning fra samtlige andelseiere.

Generalforsamlingen fastsetter husordensregler med alminnelig flertall.

Kapittel 9. Diverse

§ 9.1. Elektronisk kommunikasjon

Styret kan sende ut informasjon pr. e-post til andelseieren herunder styrebrev, innkalling til generalforsamling, protokoll mv der denne har gitt sin tilslutning til dette. Andelseier er selv ansvarlig for at styret har rett e-postadresse.

§ 9.2. Revisor

Regnskapet skal revideres av statsautorisert eller registrert revisor. Generalforsamlingen velger revisor som tjenestegjør til ny revisor er valgt.

§ 9.3. Endringer i vedtektene

Endringer i disse vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

§ 9.4. Andelseierens aksept av gjeldende regler i borettslaget

Ved erverv av andel har andelseieren gjennomgått borettslagets vedtekter og leiekontrakt samt husordensregler og aksepterer disse som bindende for seg.

Andelseieren har rett til å overdra boretten sammen med tilknyttet andelsbrev og innskuddsbevis på de vilkår som til enhver tid er fastsatt i borettslagets vedtekter, leiekontrakt, husordensregler og vedtak truffet av borettslagets generalforsamling.

Bestemmelse i leiekontrakt som er strid med bestemmelsene i disse vedtekter er ikke lenger gyldig. Bestemmelsene i vedtektene trer i stedet for.

§ 9.5. Forholdet til burettslagslova

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om burettslag (LOV 2003-06-06-39).

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted: 123/8. Krokliveien. Økernbråten.	Journalnr.: 56/3328.	Tegn.nr.: 1-2-3-4-5-6-
Arbeidets art: Boligblokk. (Blokk III.)	Innlevert: 29/11-56.	
Bygningens art:		
Byggherre: Et under stiftelse værende borettslag v/Nils S. Stiansen, Hoffsveien 3o.		
Byggemelder: ~~Ark. G. Schultz,~~ Hoffsveien 3o.		

Dato

26/1-1957/JSP/AB.

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn.nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

./. Helserådets betingelser av 8. desember 1956, kfr. vedlagte gjenpart.

./. Brannvesenets betingelser av 13. desember 1956, kfr. vedlagte gjenpart.

./. Bygningsrådets betingelser av 16. januar 1957, kfr. vedlagte gjenpart.

For övrig vises det til omstående spesielle krav og alminnelige regler.

Trapperomsvegger må isoleres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 5 B § 1.

Vaskerianlegget må godkjennes særskilt.

Plan for terrengbehandling og beplantning må innsendes.

Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- [x] A. Ansvarshavende være godkjent.
- [x] B. Arbeidstillatelse foreligge fra Byggeløyvekontoret, Klingenberggt. 4, tlf. * 41 01 50.
- [x] C. Melding foreligge fra veivesenet om at gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erverv av gategrunn, er ordnet.
- [x] G. Reguleringsplanen være endelig vedtatt.
- [ ] D. Gjenpart av tinglest erklæring innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [x] E. Redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. Ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.

Y. Riis
ben.

JSP
J. S. Platou

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.
Bemerk «Spesielle krav» og «Alminnelige regler» på siste side.

15000-3.56-E.T.

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på første side.)

1. Det må innsendes plan i M — 1 : 200 som viser terrengets behandling, beplantning, innhegning etc.
2. Det må treffes foranstaltninger til sikring mot utrasing av bakken mot nabo. Redegjørelse for dette må innsendes.
3. Arbeidet må drives frem slik at eksisterende bebyggelse ikke skades. Redegjørelse for arbeidets fremdrift må innsendes.
4. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og forsynes med fast dekke.
5. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
6. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 pkt. 1.
7. Forslag til utvendige farger må innsendes.

Alminnelige regler.

Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill. Utføres etter konferanse med bygningsinspektøren.

Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsel til garasjer o. l. må gis avløp for overvann.

Hvor skjulte (innebygde) rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.

Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.

Røykpiper mot kott eller skap må ha minst 1 stens vange.

Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.

Avtrekk fra oljefyrt kjele må føres til egen røykpipe.

Feierluker må plaseres slik at de er lett tilgjengelige.

I badstubad må dører slå ut.

I våningshus med mer enn en leilighet må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje ha en fri bredde av minst 1 m.

Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.

Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1,2 m.

Redningstau må anbringes etter bygningskontrollens bestemmelser.

Skråtak i beboelsesrom må være isolert som yttervegg. K.verdi maks. 0,8.

Loftsbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.

Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1 : 3.

På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere etter bygningsinspektørens bestemmelse.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»
«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»
«Regler for anordning av ventilasjon i boligbygg i Oslo.»

Nevnte approbasjon innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming selvom enkelte rom mangler ovn.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III •41 72 00

KOPI

Oslo, den 1/10-62.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.123, bnr.8, Krokliveien , Økernbråten.

Journalnr.
56/3328

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
18/2-60.

Bygningens art
Boligblokk 3.

Byggherre
Et under stiftelse værende borettslag v/byggmester N. Stiansen
Hoffsvei 30, Sköyen.

Byggemelder
Arkitekt Fredrik G. Lorange, Munkedamsveien 81 D, Oslo.

Ansvarshavende
Byggmester Nils S. Stiansen, Hoffsvei 30, Sköyen.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

H. Sky

Bygningsinspektør

Distriktsingeniør
H. Stangeland.

3000. 10-60. R. A. –

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] * 68 30 40

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	123/8 Krokliveien 33-37	Journalnr.	85/1388
Arbeidets og bygningens art	Utskifting vinduer	Innlevert	21.3.85
Byggherre	Bjerkedalen BBL v/Kari Hansen, Krokliveien 42, 0584 OSLO 5		
Anmelder	Fagbygg A/S, Ole Deviks vei 14, 0666 OSLO 6		

BE/BH

Oslo, den 22. april 1985

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2 approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Den byggemeldte vindusutskifting godkjennes.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

x

- ☐ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☐ B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- ☐ B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- ☐ C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- ☐ D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- ☐ F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ J.
- ☐ K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Skj. B 17

Erling Bakke
overarkitekt

Britt Eikholt

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 3 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før tre-års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Statens arbeidstilsyn, 2. distrikt.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utskifting vinduer

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Krokliveien 33-37	Gnr.123,bnr.8	85/1388

Byggherre

Bjerkedalen BBL
v/Kari Hansen
Krokliveien 42
0584 OSLO 5

Ansvarshavende

Ing.Trond Syvertsen
Ole Deviks vei 14,
0666 OSLO 6

KV/KL

Dato 18.september 1985

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

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

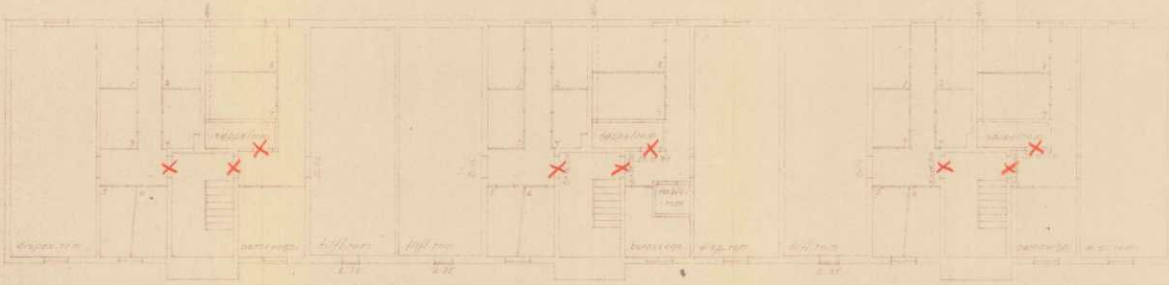
For bygningssjefen

Knut Vollene

Bygningsinspektør
Knut Vollene

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

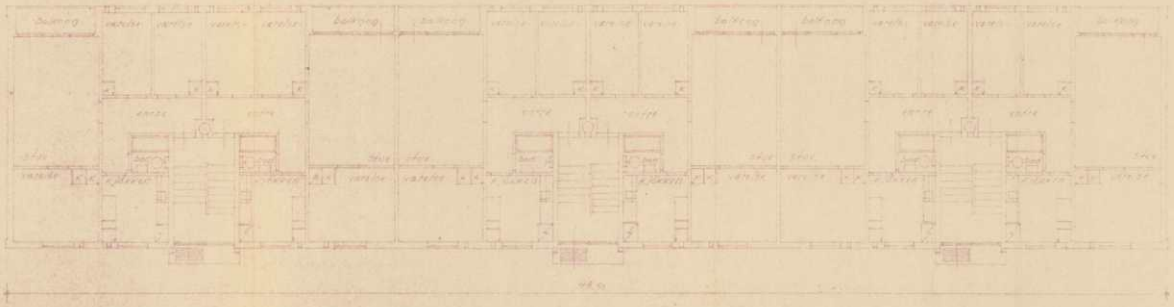
Skj. C-16. ANDVORD.



03328 1

Arkitekt-Gunnar Schultz-

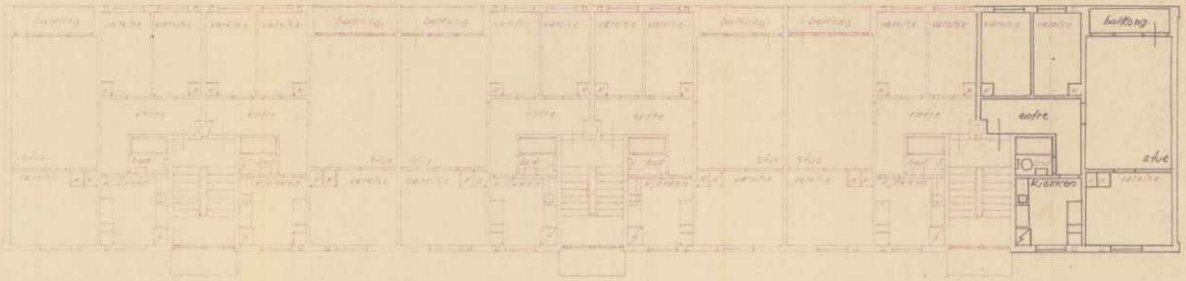
Ekerö



03328 2

Arkitekt-Gunnar Schultz-

Ekernbråten 1



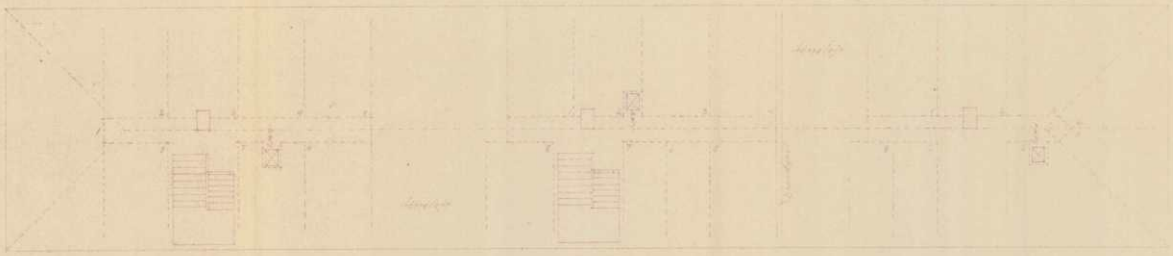
03328 3

Arkitekt-Gunnar Schultz-

Økernbråten I

Blokk nr. 3
Plan nr. 3-2-4 etg.

Kontr.	Dato	Sign.	Antall	Mål	Tegn. nr.
	19.9.61	GS	20	1:50	235

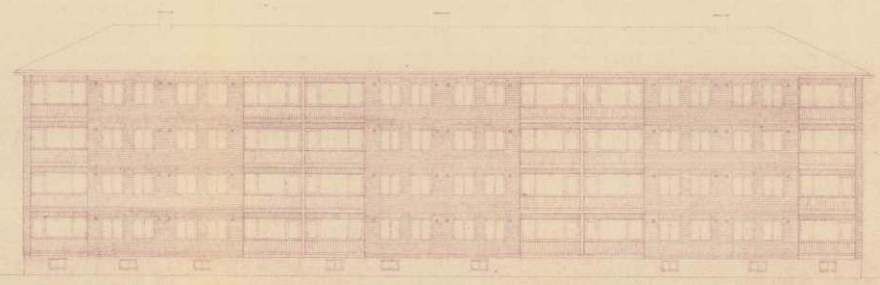


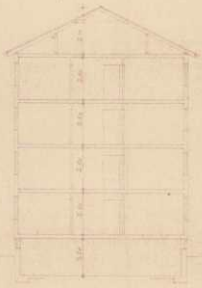
03328 4

Arkitekt-Gunnar Schultz-

Exercbråten

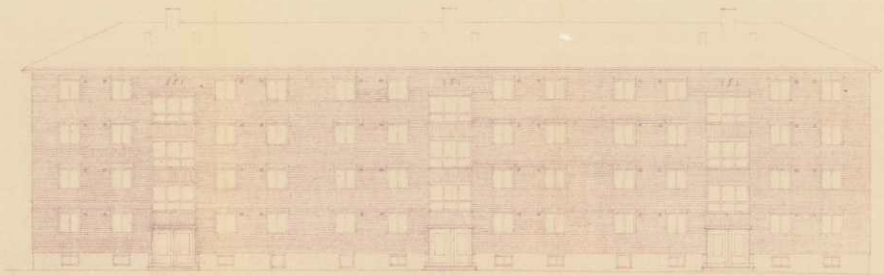
Date | Sign. | Anl.at. | Mål | Tegn.nr. 231

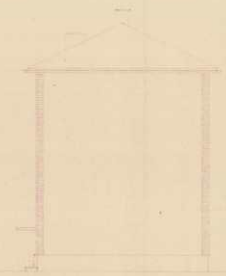




033/18 5

Arkitekt-Gunnar Schultz-
Ekernbråten 7
3.

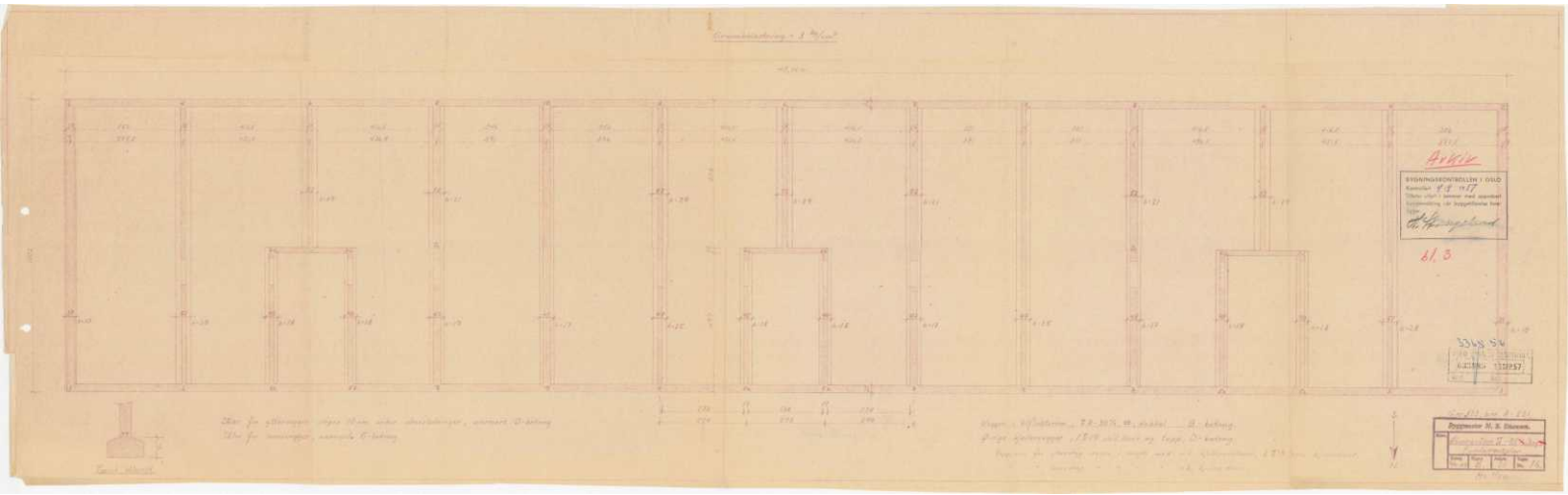


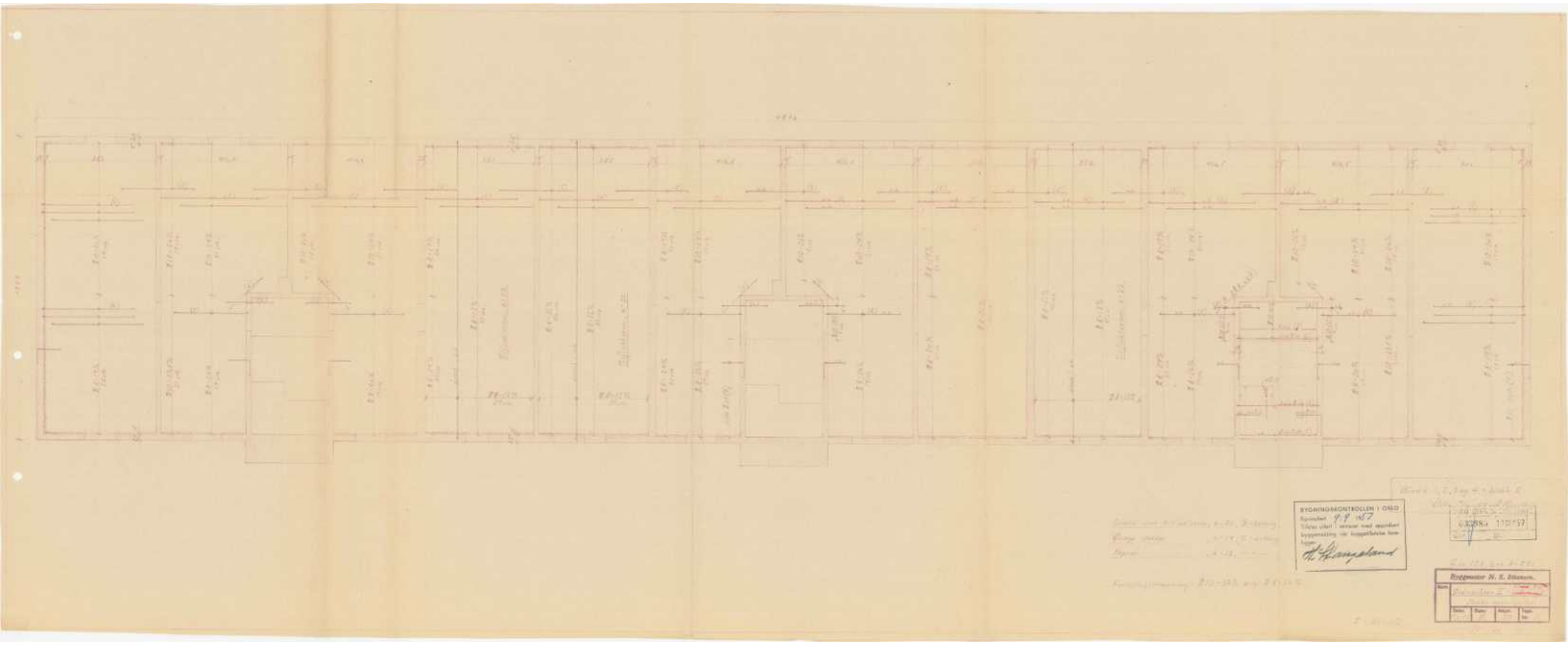


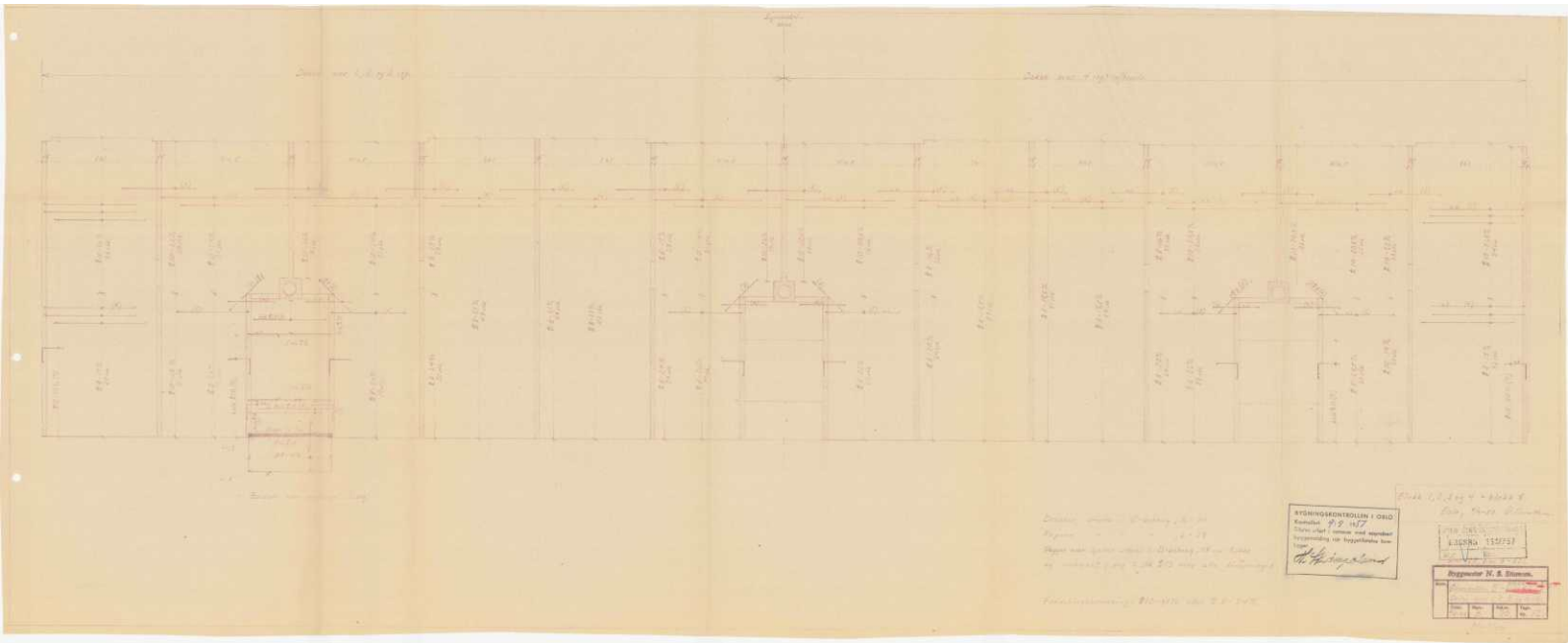
05328 6

Arkitekt-Gunnar Schultz-

Ekornbråten 1

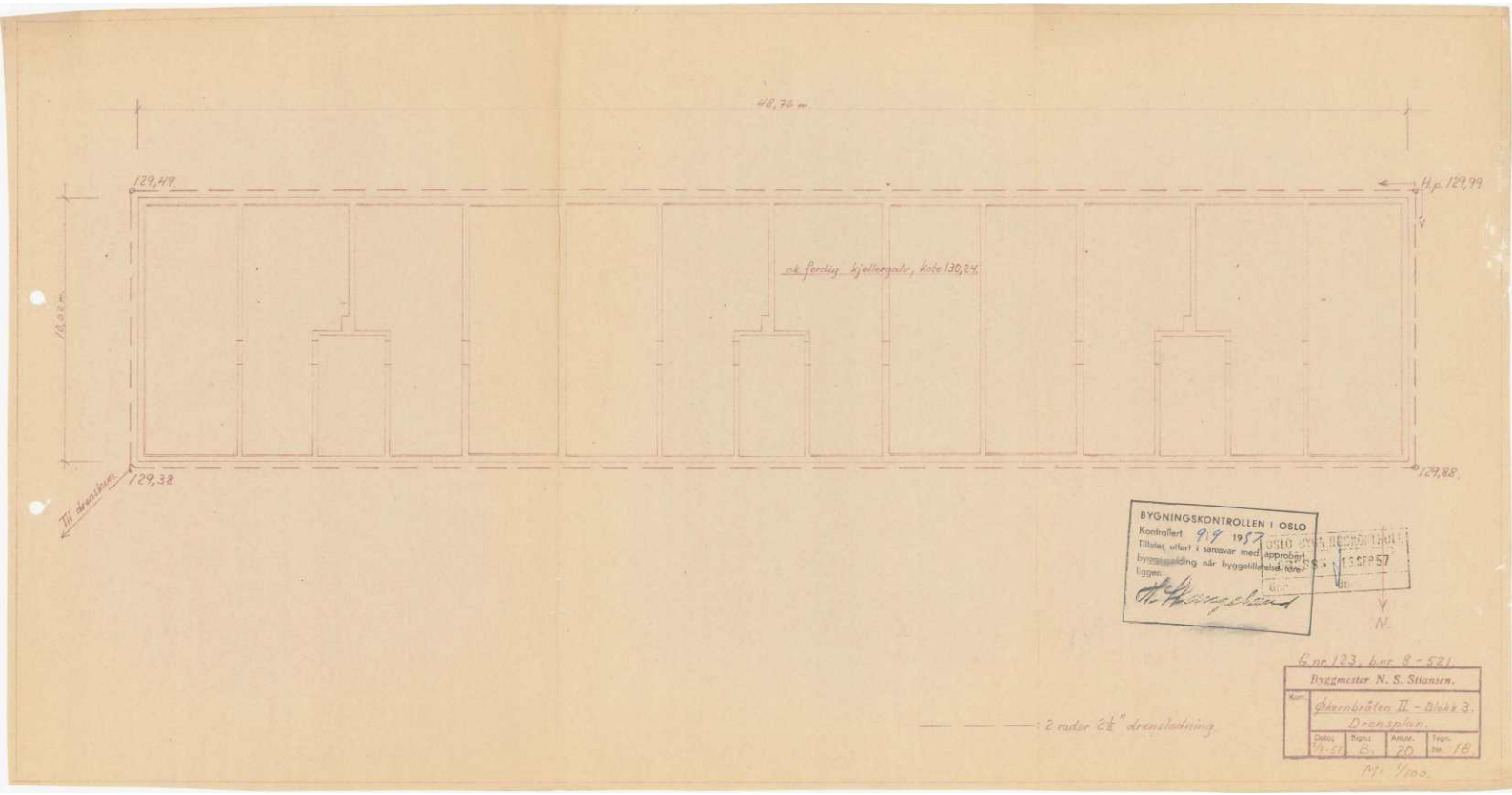

Arkiv
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
61, 3





BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Kontrollert 9.2.1967
Utført i samsvar med søknad
forøvrig og byggeforskrifter for
Oslo

Byggmester N. S. Stumm.



BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Kontrollert 9.9 1957
Tillatelse utlært i samsvar med approbert byggemelding når byggetillatelse foreligger.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
13 SEP 57

——— ——— 2 rader 2" drensledning

Gnr. 123, bnr. 8 - 521

Byggmester N. S. Stiansen.

Kom:

Gjernbråten II - Blokk 3.

Drensplan.

Dato: 12-57	Bigbl: B.	Anlegg: 20	Tegn. nr. 18.

M: 1/100.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-BYGG AS
Stamveien 8
1481 HAGAN
hakon@s-bygg.no

06 FEB. 2009

Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200710712-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: John Philip Santillan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	KROKLIVEIEN 33 - 37	Eiendom:	123/8
Tiltakshaver:	Bjerkedalen borettslag v/ Øivind Gaarder	Adresse:	Krokliveien 27, 0584 OSLO
Søker:	S-BYGG AS	Adresse:	Stamveien 8, 1481 HAGAN
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Endring/rep.av bygningstekniske inst. – Skifte av sluk, røropplegg, m.m.

FERDIGATTEST - KROKLIVEIEN 33 - 37

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

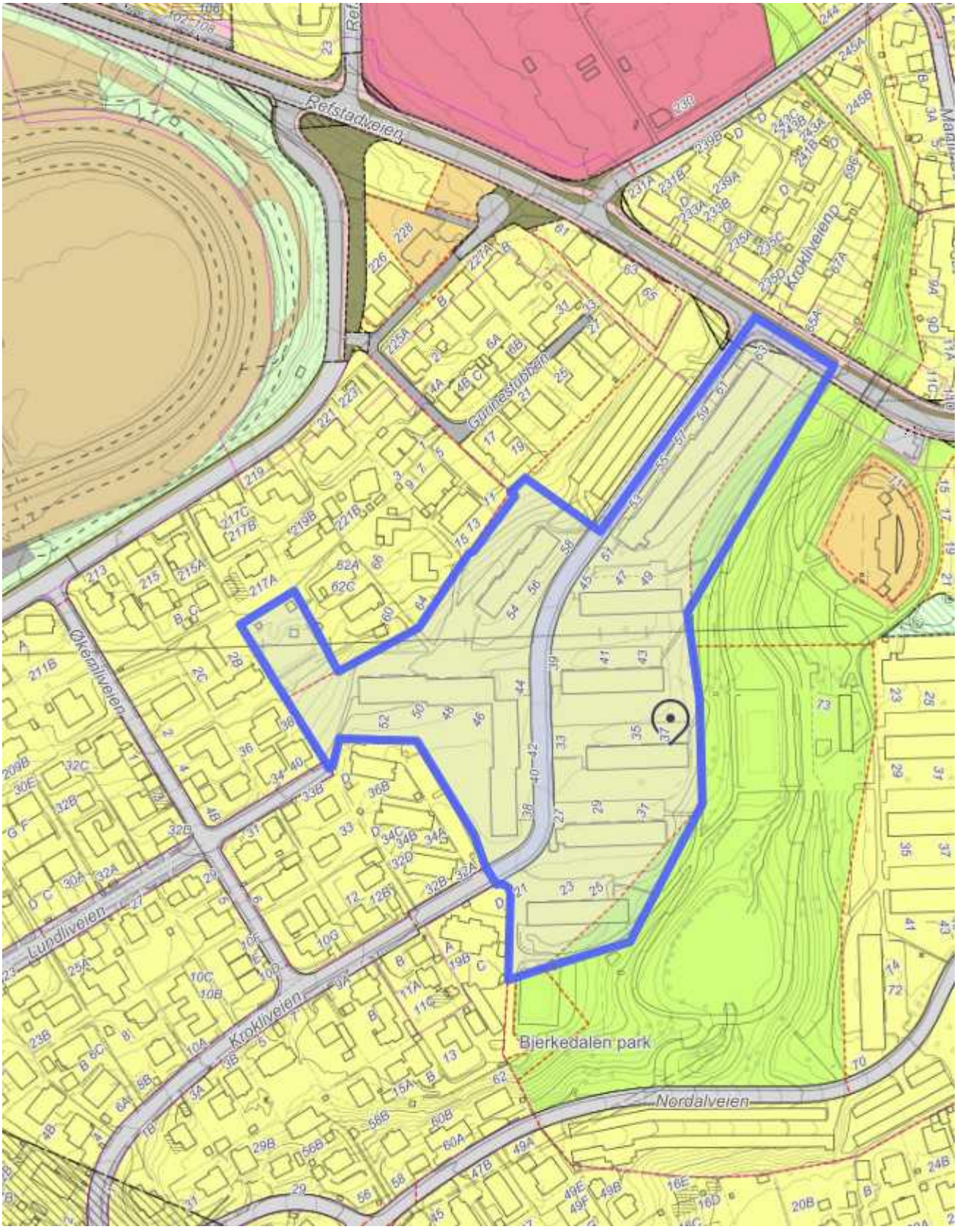
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

Pål Granberg
enhetsleder

John Philip Santillan
saksbehandler

Kopi til: Bjerkedalen borettslag v/ Øivind Gaarder, Krokliveien 27, 0584 OSLO, oei-gaa@online.no


Refstadveien
Krokliveien
Gamlestubben
Ekemliveien
Lundliveien
Krokliveien
Bjerkedalen park
Nordalveien

Stempelmrk. kr. 2100.-
Påsatt den 23/2-65 eb
Bygbr.

2439
23 FEB. 1965

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Økernbråten Borettslag II A/S

en del av eiendommen gnr. 123, bnr. 8

Denne har fått gnr. 123, bnr. 8,

og er 40.371 m² stor. Målebrev, datert 24/7.57, tinglyst 27/8.1957 er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet borfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 90 år og regnes fra 15/7.1958. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 8.120,-x) beregnet etter ..... pst. av grunnprisen kr. 270.662,35 pr. m² tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/1 og 1/7 og første gang .....

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften første prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

x) For tidsrommet 15/7.1958-31/12.1963 kr. 7.907,- pr. år beregnet etter 3% av kr.263.533,- jfr. § 4. 79. Fra 1/1.1964 kr. 8.120,- pr. år

§ 4.
Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festernes eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

boligblokker

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

Tillegg til § 5: Forprosjekt for større grupper av hus må fremlegges før det enkelte hus kan godkjennes. Husenes hovedform og fasadebehandling (tegl, puss, tre, eternitt, m. m.) må samordnes slik at det oppnås en harmonisk helhet.

§ 6.
Trær, hage m. v.

Grøntanl. m. v.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplanting som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

Trær på tomten kan bare felles i den utstrekning det er nødvendig for bebyggelse og anlegg av veier og ledninger etter samtykke og anvisning av bygartneren og skogsjefen. Skal trær felles, skal i alle tilfelle skogsjefen gis minst 1 måneds skriftlig varsel og de felte trær blir kommunens eiendom.

Tilsvarende gjelder for jord (matjord) som ikke går med til tomtens utnyttelse og slik at bygartneren trer i stedet for skogsjefen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og et for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panteerklæring fra selskapet.

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskelig-

Tillegg til § 9: Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av grunneieren (Oslo kommune). Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av grunneieren og nyttes av festeren. Det gis samtlige festere rett til å legge ledninger med tilhørende innretninger over hverandres parseller med rett til vedlikehold. Mot forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Festeren er solidarisk ansvarlig for felles vedlikehold av de ledninger som blir felles.

gjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.
Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.
Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeid ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.
Fornyelser av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal der tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.
Forskjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.
Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 23. jan. 1965

Som fester:

ØKERNBRÅTEN BORETTSLAG II A/L

Per Westby

For Oslo kommune:

OSLO KOMMUNE
Boligrådmannen

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

Høiesterettsadvokat
PER SANDBORG

Avskriftens rikt'ighet bekreftes:
A. S. R.

RICH. ANDVORD

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Krokliveien 37, 0584 Oslo
Gnr. 123, Bnr. 8, andelsnr. 73 i BJERKEDALEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27260021

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Daniel Bigom

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 456 67 979

E-post: daniel.bigom@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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