PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

BERGENSGATA 6

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Grunnbok

Servitutter

Formuesverdi

Megleropplysninger

Årsmøte med protokoll

Vedtekter / Husordensregler

Reguleringskart med bestemmelser

Ferdigattest

Byggetegning

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Bergensgata 6 , 0468 OSLO
OSLO kommune
gnr. 222, bnr. 21
Andelsnummer 36

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 14.07.2025 **Rapportdato:** 30.07.2025 **Oppdragsnr.:** 13372-4207 **Referansenummer:** JW1179

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet i boligblokk oppført i 1990. Datidens byggeforskrift ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 2.etg og består av entré, bad/wc, 2 soverom, walk-in-closet, kontor/soverom, stue og kjøkken med utgang til vestvendt balkong på ca. 8 m². I tillegg disponerer leiligheten 1 kjellerbod på ca. 2,5 m².

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2008: Pusset opp bad/wc (utført i regi av tidligere eier og BBL)
2014: Satt inn Kvik kjøkken
2014: Oppgradert sikringsskap (utført av Atlas Elektro)
2020: Installerte varmekabler i entré (utført av Elmann AS)
2020: Flislagt gulv i entré (utført av Frogner Flis)
2021: Installerte varmefolie i stue og kjøkken (utført av Lysteknikk)
2021: La eikeparkett og listverk i kjøkken, stue og to soverom, samt malt vegger og tak
2021: Bygget skyvedørsgarderobe i entré
2021: Satt inn vaskeromsløsning på bad/wc, nytt røroppheng til utslagsvask og vaskemaskin, samt nytt overskap, skuffeseksjon og servant (utført av Funksjonell VVS)
2021: Utskiftning av vinduer og balkongdør
2023: Montert lysskinne i stue
2024: Rengjøring av ventilasjonskanaler
2024: Kontroll av EL-anlegg. Avvik utbedret av elektriker i 2025 (Elvia saksnr. 5418544)
2024: Borettslaget skiftet tak og installerte solcellepanel
2025: Skiftet alle stikkontakter i soverom og stue, samt ny strømtilkobling til oppvaskmaskin (utført av Boligelektrikern)
2025: Utskiftning av entredør
2025: La nytt terrassegulv
2025: Malt himling i entré
Vedlikeholdshistorikk er opplyst av selger.

Andelsleilighet - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk over 5 etasjer, kjeller og loft oppført 1980. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger i murverk og utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader. Fasader med pussede/malte murkonstruksjoner. Saltak takkonstruksjon i tre tekket med takstein/takplater. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong med terrazzo og malte overflater. Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2021. Hvit glatt brann- og lydklassifisert entrédør med kikkehull fra 2025 (EI30/Rw35db). Malt balkongskyvedør i tre med 3-lags glass datert 2021. Utgang fra kjøkken til vestvendt balkong på ca. 8 m². Balkongdekke i betong belagt med trefliser. Rekkverk i stål og tre med rekkverkshøyde på ca. 0,99 m.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Flislagt gulv i entré. Eikeparkett i kjøkken, stue, to soverom og kontor/soverom. Vegger: Hovedsakelig malte slette flater (malte plater og malt puss/betong). Himling: Nedsenket himling med malte plater i entré. Malte betonghimlinger i øvrige rom. Hvite glatte og malte finérte innvendige dører fra byggeår (lettdører). Malte karmer og dørgerikter. Plassbygd skyvedørsgarderobe med speildører i entré (2021). Skyvedørsgarderobe med hvite laminerte fronter i soverom 1. Skyvedørsgarderobe med hvite glassfronter i soverom 2. Diverse fastmonterte hyller og oppheng i walk-in-closet. Flere vinduer har plissegardin og/eller rullegardin. Balkongdøren har lamellgardin.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc ble pusset opp av tidligere eier i 2008. Opprinnelig wc og bad er slått sammen. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Himling med malt puss/betong. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Servantinnredning med lyse laminerte fronter, heldekkende servant, sort ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Innbygd og flissatt badekar med glassdør på badekarkant, dusjbatteri og hånddusj. Benkeskap og overskap med hvite glatte fronter, laminert benkeplate, stålkum, blandebatteri samt opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle.

KJØKKEN Gå til side

Kvik kjøkkeninnredning fra 2014 med hvite høyglans laminerte fronter og laminerte benkeplater. Underlimt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malte flater og glassplater over kjøkkenbenk. Fastmonterte hyller og lamper samt benkebelysning under overskap. Frittstående kjøle-/fryseskap. Integrert Siemens oppvaskmaskin, samt integrert Zanussi platetopp og stekeovn. Siemens kjøkkenventilator i børstet sålt med med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten er tilknyttet felles varmeanlegg. Vannrør i kobber og kobber med plastkappe fra byggeår. Stoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke i kontor/soverom. Synlige avløpsrør i plast fra byggeår. Mekanisk avtrekk fra bad/wc. Naturlig friskluftstilførsel via luftespalter i vinduer. Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme. Varmekabler i entré og på bad/wc. Varmefolie i kjøkken og stue. Lysskinne i stuehimling (2023). Tv- og internett tilknytning. Dørtelefon/porttelefon. 230V IT systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap: 40 A hovedsikring, digital strømmåler og ca. 8 fordelingskurser med jordfeilautomater. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

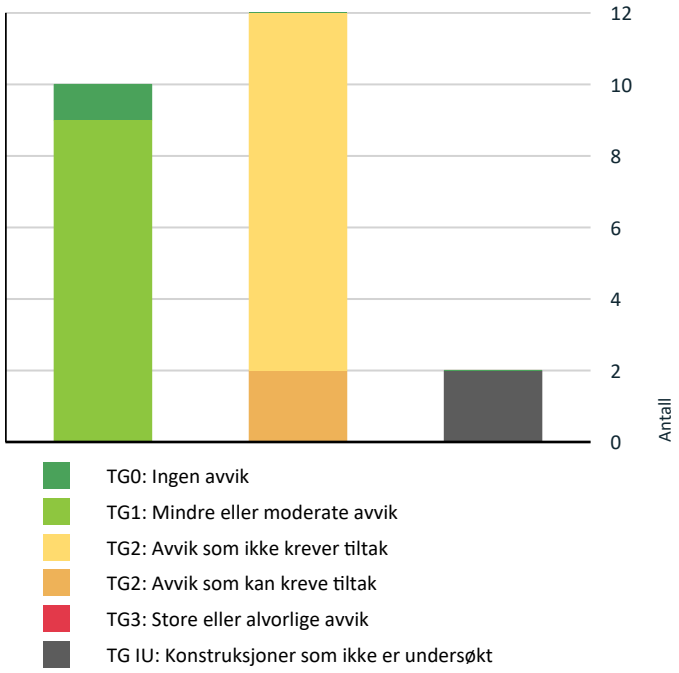
Andelsleilighet

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

Det foreligger byggetegning datert 15.05.1979. Opprinnelig wc og bad er slått sammen til bad/wc. Opprinnelig vaskerom er i dag kontor/soverom. Kontor/soverom er under anbefalt størrelse for soverom. For boenhet anbefales et minste areal på 7 m². Rommet ble målt til 5,5 m².

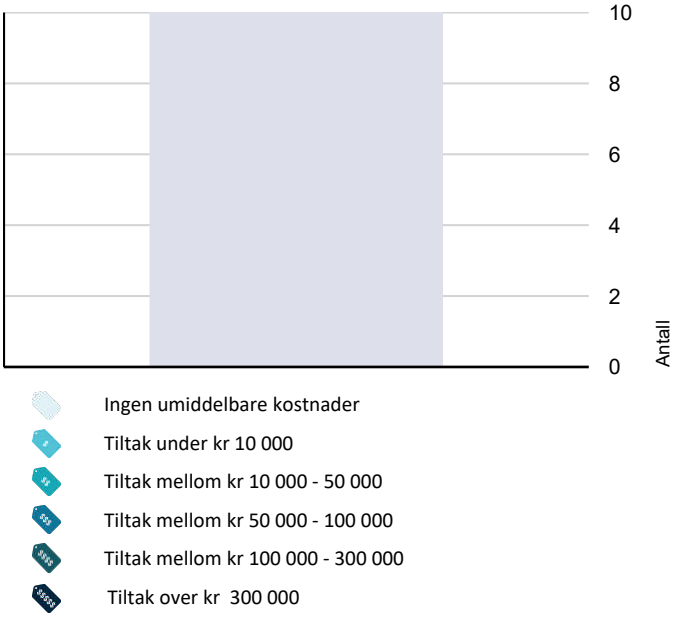
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1980

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2021. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Hvit glatt brann- og lydklassifisert entrédør med kikkehull fra 2025 (EI30/Rw35db). Malt balkongskyvedør i tre med 3-lags glass datert 2021. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra kjøkken til vestvendt balkong på ca. 8 m². Balkongdekke i betong belagt med trefliser. Rekkverk i stål og tre med rekkverkshøyde på ca. 0,99 m. Det ble lagt trefliser på balkongdekket i 2025.

TG IU Andre utvendige forhold

Boligblokk over 5 etasjer, kjeller og loft oppført 1980. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger i murverk og utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader. Fasader med pussede/malte murkonstruksjoner. Saltak takkonstruksjon i tre tekket med takstein/takplater. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong med terrazzo og malte overflater. Ukjent type og mgnde isolasjon.

Vedlikehold i regi av borettslaget i senere tid: 2024: Borettslaget skiftet tak og installerte solcellepanel. 2019: Utskiftning av alle vinduer og balkongdører. 2018: Byttet ut varmtvannsbereder. 2015: Fullstendig oppgradering av platting over garasjeanlegget / Utskifting av internt e-kom nett / Lagt inn fiber til samtlige leiligheter. 2014: Nye sirkulasjonsrør / Flytting av stoppekraner ut av private boder på ti steder / La varmekabler i takrenner i Gamlegården. 2013: La ny membran og blikkenslagerarbeid over inngangspartiene i 1980-gårdene. 2012: Brannsikring og isolering av tak i bodområdet av Gamlegården, samt overhaling av elektriske installasjoner / Skiftet dørpumper i alle ytterdører. 2011: Piper og stenging av piper i Gamlegården utført av Cowi.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Gulv: Flislagt gulv i entré. Eikeparkett i kjøkken, stue, to soverom og kontor/soverom.

Vegger: Hovedsakelig malte slette flater (malte plater og malt puss/betong).

Himling: Nedsenket himling med malte plater i entré. Malte betonghimlinger i øvrige rom.

Vedlikehold: 2020: Flislagt gulv i entré (utført av Frogner Flis). 2021: La eikeparkett og listverk i kjøkken, stue og to soverom, samt malt vegger og tak. 2025: Malt himling i entré. Fremstår normalt vedlikeholdt. Normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong. Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Hvite glatte og malte finérte innvendige dører fra byggeår (lettdører). Malte karmer og dørgerikter. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis synlige bruksmerker på dørblader, karmer/listverk og terskler. Dør til bad/wc er slitt i nedkant.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre innvendige forhold

Plassbygd skyvedørsgarderobe med speildører i entré (2021). Skyvedørsgarderobe med hvite laminerte fronter i soverom 1. Skyvedørsgarderobe med hvite glassfronter i soverom 2. Diverse fastmonterte hyller og oppheng i walk-in-closet. Flere vinduer har plissegardin og/eller rullegardin. Balkongdøren har lamellgardin.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc ble pusset opp av tidligere eier i 2008. Opprinnelig wc og bad er slått sammen. Våtromsarbeidet ble utført i regi av tidligere eier og BBL. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Himling med malt puss/betong.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe slitasje på fuger grunnet alder. Stedvis hull i enkelte fliser etter tidligere innredning, oppheng o.l (under servantinnredning).

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

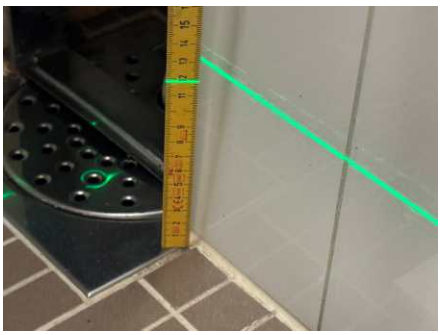
Det ble målt ca. 12 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist. I forskriften er det krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk. Tilstrekkelig fall på badegulv skal være min. 25 mm fra overkant slukrist til overkant gulv v/terskel, 1:50 min. 80 cm ut fra sluk, eller fall mot sluk på hele gulvet minimum 1:100 (fallet må være jevnt fordelt i rommet). Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt. Stedvis noe slitasje på overflater og fuger grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det dusjses i dag i badekar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Fallforhold ca. 107mm overkant gulv ved terskel


Fallforhold ca. 119 mm topp slukrist

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med stakemutter fra byggeår. Ukjent type tettesjikt/membran, ikke synlig ved inspeksjons i sluk. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran. Utførelsen mht. bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan derfor ikke ved visuell kontroll verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

En må på sikt forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).



Plastsluk medstakemutter

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Servantinnredning med lyse laminerte fronter, heldekkende servant, sort ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Innbygd og flissatt badekar med glassdør på badekarkant, dusjbatteri og håndusj. Benkeskap og overskap med hvite glatte fronter, laminert benkeplate, stålkum, blandebatteri samt opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Vannrør i kobberør. Synlige avløpsrør i plast. 2021: Satt inn vaskeromsløsning på bad/wc, nytt røroppheng til utslagsvask og vaskemaskin, samt nytt overskap, skuffeseksjon og servant (utført av Funksjonell VVS).

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

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

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det anbefales å etablere utsparring i flis e.l. Alternativt installere waterguard (lekkasjevarsler).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte under dør.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da undertegnede vurderer dette som unødvendig. Badet vender mot yttervegg, tilstøtende kjøkken (fysisk hindring) og tilstøtende kontor/soverom. Kontor/soverom har inspeksjonsluke i vegg hvor man ser konstruksjon i bakkant av badet. Fra luken ser man ventilasjonsrør, avløpsrør og vannledning, samt bunnsvill/bindingsverk og gipsplate i bakkant av badet. Ved fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier. Det ble måt 10,4 % (vektprosent) som anses tørt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

Ved inspeksjon i inspeksjonsluke ble det observert kondens fra vannrør som ser ut til å ha forårsaket misfarging på gipsplater i bakkant av rørene. Det bemerkes at kondens og misfarging er lokalisert i sjakt/innkassing utenfor badet.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overvåk tilstanden, foreta utbedringer ved behov.



Kondens fra vannrør og misfarging på gipsplater i bakkant av rørene



Fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Det ble mål 10,4 % (vektprosent) som anses tørt



Fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Det ble mål 10,4 % (vektprosent) som anses tørt

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kvik kjøkkeninnredning fra 2014 med hvite høyglans laminerte fronter og laminerte benkeplater. Underlimt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malte flater og glassplater over kjøkkenbenk. Fastmonterte hyller og lamper samt benkebelysning under overskap. Frittstående kjøle -/fryseskap. Integrert Siemens oppvaskmaskin, samt integrert Zanussi platetopp og stekeovn. Siemens kjøkkenventilator i børstet sålt med med kullfilter. Vannrør i kobber og synlige avløpsrør i plast.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

• Komfyrvakt må monteres.

• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

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

Avtrekk fra kjøkken er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra kjøkken. Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber og kobber med plastkappe fra byggeår. Stoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke i kontor/soverom. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Inspeksjonsluke med stoppekran

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast fra byggeår. 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 vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra bad/wc. Naturlig friskluftstilførsel via luftespalter i vinduer. 2024: Rengjøring av ventilasjonskanaler. Kun tilgang til ventiler og

Tilstandsrapport

eventuelle interne anlegg i boenheten er tilstandsvurdert. Mekanisk avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller spalteventiler vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag (balansert ventilasjon).

TG IU Varmesentral

Leiligheten er tilknyttet felles varmeanlegg. Felles varmeanlegg, sentralvarmeanlegg, bergvarme/jordvarme, fjernvarme o.l. er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt.

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme. Varmekabler i entré og på bad/wc. Varmefolie i kjøkken og stue. Lysskinne i stuehimling (2023). Tv- og internett tilknytning. Dørtelefon/porttelefon med åpner.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

230V IT systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap: 40 A hovedsikring, digital strømmåler og ca. 8 fordelingskurser med jordfeilautomater. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

2014: Oppgradert sikringsskap (utført av Abmas Elektro), det foreligger ingen dokumentasjon.
2020: Installerte varmekabler i entré (utført av Elmann AS, det foreligger dokumentasjon).
2021: Installerte varmefolie i stue og kjøkken (utført av Lysteknikk, det foreligger dokumentasjon).
2024: Kontroll av EL-anlegg. Avvik utbedret av elektriker i 2025 (Elvia saksnr. 5418544).
2025: Skiftet alle stikkontakter i soverom og stue, samt ny strømtilkobling til oppvaskmaskin (utført av Boligelektrikern, det foreligger dokumentasjon).

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget montert etter 1999. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

Inntak og sikringsskap

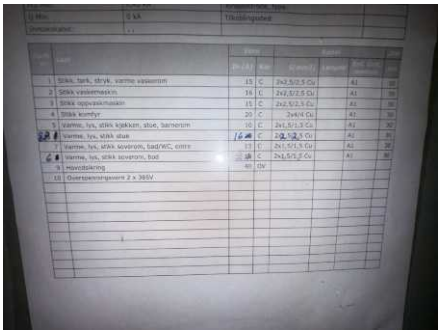
3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Det ble utført tilsyn av elektriske anlegget i 2024 (utført av Elvia, sak avsluttet - saksnr. 5418544). Som følger av manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 (sikringsskap i 2014), er TG2 satt iht. NS 3600.

Generell kommentar

Det ble utført tilsyn av elektriske anlegget i 2024 (utført av Elvia, sak avsluttet - saksnr. 5418544). Som følger av manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 (sikringsskap i 2014), er TG2 satt iht. NS 3600.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kursoversikt



Sikringsskap

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. Iht. forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

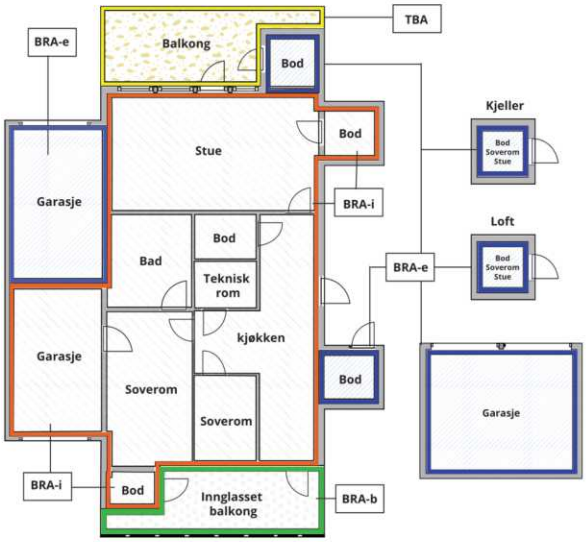
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	84			84	8
Kjeller		3		3	
SUM	**84**	**3**			**8**
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Entré, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2, Walk-in closet, Kontor/soverom, Kjøkken, Stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

2.Etasje: Entré, bad/wc, 2 soverom, walk-in-closet , kontor/soverom, stue og kjøkken med utgang til vestvendt balkong på ca. 8 m² (TBA).

Kjeller: 1 kjellerbod på ca. 2,5 m² (BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023. Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 15.05.1979. Opprinnelig wc og bad er slått sammen til bad/wc. Opprinnelig vaskerom er i dag kontor/soverom. Kontor/soverom er under anbefalt størrelse for soverom. For boenhet anbefales et minste areal på 7 m². Rommet ble målt til 5,5 m².

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Andelsleilighet	80	4

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.7.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Caroline Røtjer	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	222	21		0	3606.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bergensgata 6

Hjemmelshaver
Turtergården Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
36/Turtergården Borettslag	951311014	36	Boligbyggelaget USBL	Caroline Røtjer og Oddvar Ystgaard

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
36	100	121 500	71 342	*31.12.2024*	370 021	*21.07.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleilighet i boligblokk med sentral og attraktiv beliggenhet på Voldsløkka/Bjølsen i Oslo kommune. Kort avstand til daglige servicetilbud, barnehage, skole og offentlig kommunikasjon med buss-, trikk- og T-bane forbindelser. Gangavstand til Høyskolen BI og NMH. Nærhet til et bredt utvalg av forretninger, kafeer, spise- og serveringssteder samt øvrige fasiliteter og servicetilbud. Matbutikk i samme bygning. Kort vei til Nydalen og Storo Storsenter med et godt utvalg av forretninger, fasiliteter og servicetilbud. Nærhet til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved bla. Akerselva, Akerselva Miljøpark, Voldsløkka, Bjølsenparken og i Nordmarka forøvrig.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt for borettslaget på ca. 3 606,60 m². Felles bakgård opparbeidet med grøntområde, beplantning og trær, sittebenker og sykkelparkering. Asfalterte gangarealer og internveier.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader: Utgjør kr. 6.580,- (inkl. bla varmtvann, kabel-tv og fibernett, vaktmestertjenester, renhold fellesareal, drift og vedlikehold, forretningsførsel og revisjon, felles bygningsforsikring, nedbetaling av andel fellesgjeld og kommunale avgifter.m.m).

Boder/fellesareal: Det medfølger 1 kjellerbod på ca. 2,5 m² (nr.36). Tilgang til felles selskapslokale.

Parkering: Mulighet for å leie garasjeplass. Borettslaget er deleier i Bjølsen Garsjesameie hvor garasje-plass kan leies. Ellers gate -/beboerparkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av boligblokker og bygårder. Borettslaget består av 71 leiligheter og 4 næringslokaler.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	92993052			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	14.07.2025	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Ingen		Nei
Egne observasjoner	14.07.2025	Besiktigelse	Ingen		Nei
Norges Eiendommer	25.07.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Ingen		Nei
Megler	25.07.2025	Boliginformasjon fra megler	Ingen		Nei

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.07.2025	
2	30.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/JW1179

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251148

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Caroline Skjetne Røtjer	Oddvar Ystgaard

Gateadresse
Bergensgata 6

Poststed	Postnr
OSLO	0468

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 11

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: 38251148

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Satt inn vaskeromsløsning på bad, satt inn nytt røroppheng til utslagsvask og vaskemaskin. Satt inn ny baderomsinnreding (overskap og skuffeseksjon) og servant.
Arbeid utført av	Funksjonell VVS

Filer

FAKTURA_30110.PDF

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tidligere eier hadde selv lagt opp rør under vasken på kjøkken, funksjonell VVS rettet dette.
Arbeid utført av	Funksjonell VVS

Filer

FAKTURA_30415.PDF

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I 2020 la vi varmekabler i gang, i 2021 la vi varmekabler i stue og kjøkken, i 2025 har vi skiftet alle stikke kontakter i soverom og stue, og fått ny strømtilkobling til oppvaskmaskin.
Arbeid utført av	Elmann, Lyseknikk og Boligelektrikern

Filer

16017_4CC63136-5A36-4DB3-9901-6679C2FC661C.JPG

16016_CEBDC72D-9A6E-4476-A17D-6BF770D71B1B.JPG

1NELFO_Sluttkontroll_R1_IM.pdf

2NELFO_Samsvarserklæring_Inst._Sign._IM.pdf

2021.06.18_Lysteknikk_Elektroentreprenør_As__Intet_emne_.pdf

2021.06.29_Lysteknikk_Elektroentreprenør_As_Samsvarserklæring.pdf

Document reference: 38251148

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble utført kontroll av el-anlegget i slutten av 2024. Det ble påpekt noen små avvik på anlegget som ble rette av elektriker i 2025.

Filer

Sluttkontrol EL bergensgata 6 2.pdf | Sluttkontrol EL bergensgata 6 3.pdf | Sluttkontroll EL bergensgata 6.pdf | Sluttkontrol EL bergensgata 6 4.pdf | Sluttkontroll EL bergens 6 4.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Tak ble byttet for hele borettslaget i 2024, det ble også installert solcellepanel på taket. Ta kontakt med styret for dokumentasjon. Alle vinduer og balkongdør ble skiftet ut i 2021 (dokumentasjon hos styret i borettslaget). Ytterdør ble skiftet i 2025 i regi av borettslaget.

Arbeid utført av: Selvaag

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

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

Beskrivelse: E-tilsyn i november 2024, feil rettet i 2025. Se vedlegg.

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:

Document reference: 38251148

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

Dokumenter

Sak avsluttet.pdf

Document reference: 38251148

Tilleggskommentar

I 2021 la vi parkett og listverk i hele leiligheten (unntak kontor/soverom3), utført selv. Vegger og tak ble også malt. Nytt terrassedekke lagt i 2025. Flis ble lagt i gang i 2020 av Frogner Flis, dokumentasjon ligger vedlagt. Innebygd skyvedørsgarderobe ble installert i gang i 2021.

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: 38251148

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Caroline Røtjer	8ae5454cdeec94813a69b1ea008900ffbe3523c2	21.07.2025 20:44:01 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oddvar Ystgaard	5230a2d1d65d82b987397a3f47ee4713411a5b9b	18.07.2025 20:45:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251148

→ 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

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 222 Bnr.: 21 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Bergensgata 6
Gatenr:	10494
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0468 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Gateadresse:	Bergensgata 8 A
Gatenr:	10494
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0468 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Gateadresse:	Bergensgata 8 B
Gatenr:	10494
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0468 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Gateadresse:	Bergensgata 8 C
Gatenr:	10494
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0468 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Gateadresse:	Bjølsengata 9
Gatenr:	10678
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0468 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Gateadresse:	Kongsberggata 3
Gatenr:	13863
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0468 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Gateadresse:	Larviksgata 2
Gatenr:	14185
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0468 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Gateadresse:	Larviksgata 4

Gatenr:	14185
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0468 OSLO
Bydel:	3 SAGENE
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:04.07.2025 kl. 11.46

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1986/82396-1/105 15.12.1986	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 298 980 Omsetningstype: Uoppgitt Turtergården Borettslag ORG.NR: 951 311 014

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1980/503292-1/105 14.02.1980	FELLESOBL. FOR BOR.INNSK. Beløp: NOK 6 616 800 Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET LØPENR: 7279780

	PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN OG / ELLER ANDRE BANKER OG KREDITINSTITUSJONER.
1986/10629-1/105 13.02.1986	** FORHØYELSE FORHØYET TIL NOK 8,285,300
2011/589237-1/200 26.07.2011	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 2 336 000 Panthaver: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006
2024/946378-1/200 05.01.2024 12:43	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 30 840 000 Panthaver: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006 Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 985 621 551 ELEKTRONISK INNSENDT

Leieavtaler:

1983/506813-1/105 21.06.1983	RETTIGHET Rettighetshaver: VENT A AS LØPENR: 1178498 LEIE AV NÆRINGSLOKALE LEIE-TID: 10 ÅR, LEIE-FORLENGELSE: 10 ÅR MÅNEDLIG LEIE NOK 2,250 KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER MED FLERE BESTEMMELSER

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1988/78984-1/105 15.11.1988	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om bruksendring Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

GRUNNDATA

1876/900020-1/105 28.02.1876	OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN OPPRETTELSE - FRADELT FRA TIDL BERGENSGT 6 M/FL
1979/970231-1/105 09.02.1979	SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET: Bergensgt.6 og 8. Bjølsensgt.9, 11 og 13(222-50) Kongsberggt.1, 3 og 5. Larviksgt.2.
1979/970231-2/105 09.02.1979	SAMMENSLÅING Sammenslått med denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 222 BNR: 50
1979/515417-5/105 07.09.1979	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 222 BNR: 200

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 951311014 Andelsnr.: 36

Turtergården Borettslag

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 04.07.2025 kl. 11.36

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/1043127-1/200 06.09.2019 21:00	HJEMMEL TIL ANDEL OMSETNINGSTYPE: Fritt salg RØTJER CAROLINE SKJETNE YSTGAARD ODDVAR ALEKSANDER

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2024/2213048-1/200 08.11.2024 07:35	PANTEDOKUMENT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/159799-1/201	REGISTRERE NY
07.12.2006	BORETTSLAGSANDEL

Skatteetaten

Dato
31.07.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

HÅKON WEIBERG
Vammaveien 79 H0101
1813 ASKIM

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 951 311 014 Andelsnr 36

Eiendommens adresse:

Bergensgata 6, 0468 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 838 689
Som sekundærbolig:	kr 7 354 756

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Boligopplysninger:

Turterg³ rden Borettslag		V³ r ref.:	6/36	Fødselsdato eier:	07.05.1985
Bergensgata 6		Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	18.10.1989
0468 OSLO		Eiere:	Caroline Røtjer, Oddvar Ystgaard		
Organisasjonsnr:	951 311 014	Andelsnr:	36		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 6 508

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 311
	Avdrag fellesl³ n 3	314
	Renter fellesl³ n3	1 754
Tilleggsytelser:	Bredb³ nd	129

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³ rene er ³ pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater ³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende ³ rsskifte. Merk at dersom borettslaget har l³ n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før l³ net er nedbetalt.

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³ neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	370 021	Gjeld siste ³ rsoppg.:	371 895
Klient ajourf. l³ n:	25 776 673,70	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	25 980 090

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 12121012640, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 21.07.2025: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 11
Saldo per 21.07.2025: 453 141
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.12.2016 (siste termin 30.03.2028)

L³ nenummer: 16368001159, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 21.07.2025: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 134
Saldo per 21.07.2025: 25 323 532
Andel av saldo: 370 021
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.12.2058)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Ragni Indahl
Adresse:	Kongsberggata 3
Postnr/-sted:	0468 OSLO
Telefon:	Mob.: 95150932
E-post:	styret.turtergarden@gmail.com
Webside:	http://www.turtergarden.no/

5: Restanse felleskostnader pr. 21.07.2025

Utest³ ende saldo: 6 508

Felleskostnader:	6 508	Restanse:	6 508
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Boligopplysninger:

Turterg³rden Borettslag	V³r ref.:	6/36	Fødselsdato eier:	07.05.1985
Bergensgata 6	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	18.10.1989
0468 OSLO	Eiere:	Caroline Røtjer, Oddvar Ystgaard		
Organisasjonsnr: 951 311 014				

5: Restanse felleskostnader pr. 21.07.2025

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	371 895	Andre inntekter:	4 278
Annen formue:	71 342	Utgifter:	21 040		

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

7: P³lydende

P³lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	121 500
Andelsnr:	36	Partialobligasjonsnr:	36

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	1980		
G³rds/bruksnr:	222/21		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3606

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	92993052

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0201

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systeml³s:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOV, Vestbo, I		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inng³r ikke i felleskostnadene og blir normalt viderefakturert eier i mai og oktober.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

Parkering:
Borettslaget er deleier i Bjølsen Garsjesameie hvor garasje-plass kan leies.
For leie av p-plass m³ styret i Bjølsen Garasjesameie kontaktes; bjolsengarasje@gmail.com
Plassene følger ikke boligen ved salg og m³ leietaker st³r selv ansvarlig for oppsigelse av leieforholdet.

Oppvarming: Elektrisk
Varmtvann er inkludert i felleskostnadene

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert p³ kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 í 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Turterg³ rden Borettslag	V³ r ref.:	6/36	Fdselsdato eier:	07.05.1985
Bergensgata 6	Type:	Borettslag tilknyttet	Fdselsdato medeier:	18.10.1989
0468 OSLO	Eiere:	Caroline Rtjer, Oddvar Ystgaard		
Organisasjonsnr: 951 311 014				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



INNKALLING 2025

Turtergården Borettslag

Mandag 12.05.2025 kl. 18:00
Fellesrommet i borettslaget

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Turtergården Borettslag
Tid og sted: Mandag 12.05.2025 kl. 18:00 - Fellesrommet i borettslaget

Rett etter generalforsamlingen inviterer styret til beboermøte.
Her vil styret informere om utfordringer med solcelleanlegget, informere om ny sykkelbod samt diskutere bruk av vaskerom og andre fellesarealer i Turtergården. Og vi behøver en representant fra Turtergården til en gruppe for utarbeidelse av vedtektspunkt om vedlikehold og utgiftsfordeling knytta til Garasjesameiet.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.4 Valg av styremedlem for 2 år til styret i Bjølsen Garasjesameie
- 5.5 Valg av varamedlem for 2 år til styret i Bjølsen Garasjesameie
- 5.6 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 150.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ragni Indahl (2023-2025)
Nestleder, Erika Lovisa Elna Skoglund (2023-2025)
Styremedlem, Erling Håland (2023-2025)
Styremedlem, Ilya Mario Savva (2024-2026)
Styremedlem, Trond Fremstad (2024-2026)
Varamedlem, Nanna-Karin Sagdahl Unhammer (2024-2025)
Varamedlem, Tonje Bratseth (2024-2025)
Varamedlem, Tollef Ladehaug (2024-2025)
Varamedlem, Vegard Eldholm (2024-2025)
Varamedlem, Paul Hermann Torjesen Marti (2024-2025)

Valgkomiteens innstilling fremlegges i møtet

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

(1) Hvert borettslag skal velge et styremedlem og et varamedlem til Bjølsen Garasjesameie. Disse skal velges av det enkelte borettslags generalforsamling.

(2) Borettslagets generalforsamling kan gi borettslagets styre fullmakt til å utpeke styremedlem og varamedlem til Bjølsen Garasjesameie.

(3) For å sikre kontinuitet skal ikke styremedlemmene fra samtlige borettslag velges samme kalenderår. Grønnegården og Opsahlgården velger styremedlemmer i like år (år som slutter med partall, dvs 2004, 2006, 2008 osv). Japan, Olsengården og Turtergården velger styremedlemmer i ulike år (år som slutter med oddetall, dvs 2005, 2007, 2009 osv).

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

5.6 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**-1 211 839**	**1 906 925**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-7 143 958	-2 724 144
Tilbakeføring av avskrivning	3 000	3 000
Kjøp / salg anleggsmidler	-1 645 000	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	14 672 364	-379 550
Endringer i andre langsiktige poster	105 266	-18 070
B. Årets endring disponible midler	**5 991 672**	**-3 118 764**
C. Disponible midler	**4 779 833**	**-1 211 839**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	5 007 186	762 509
Kortsiktig gjeld	-227 353	-1 974 349
C. Disponible midler	**4 779 833**	**-1 211 839**

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

Resultatregnskap 2024 Turtergården Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	5 464 194	4 121 896	4 631 558	5 532 673
Leie forretningslokaler	1	277 159	259 032	271 465	283 932
Sum leieinntekt		**5 741 353**	**4 380 928**	**4 903 023**	**5 816 605**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	3	13 109	170 315	0	0
Sum annen inntekt		**13 109**	**170 315**	**0**	**0**
Sum inntekt		**5 754 462**	**4 551 243**	**4 903 023**	**5 816 605**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	21 150	21 150	21 150	21 150
Styrehonorar	4	150 000	150 000	150 000	150 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	3 000	3 000	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		310 606	359 047	410 000	335 000
Kostnad eiendom/lokale	6	477 737	472 420	489 000	496 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 040 386	900 287	1 035 200	1 176 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7	4 875	0	12 000	5 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	17 992	32 016	14 000	11 000
Reparasjon og vedlikehold	9	8 879 673	3 945 768	15 716 500	2 560 000
Revisjonshonorar		7 435	7 101	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		200 498	190 225	200 500	209 000
Andre honorar	10	20 942	37 957	73 300	19 000
Kontorkostnad		10 341	16 879	5 000	2 000
TV/bredbånd		114 432	109 644	110 000	117 500
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		380	1 000	1 000	1 000
Kontingent og gaver		24 400	24 200	24 300	24 500
Forsikring		285 177	504 128	554 500	413 000
Eiendomsskatt		17 390	0	18 000	18 000
Andre kostnader	11	16 997	22 861	19 500	21 000
Andel av driftskostnad i sameie	2	129 569	3 771	0	0
Sum kostnad		**11 732 979**	**6 801 453**	**18 861 950**	**5 587 150**
Driftsresultat		**-5 978 516**	**-2 250 210**	**-13 958 927**	**229 455**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		292 753	38 144	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	24 316	21 841	0	0
Rentekostnad		1 482 498	533 919	582 000	1 459 386
Andel av rentekostnad i sameie	2	14	0	0	0
Netto finansposter		**1 165 442**	**473 934**	**582 000**	**1 459 386**
Årsresultat		**-7 143 958**	**-2 724 144**	**-14 540 927**	**-1 229 931**
Overført til/fra annen egenkapital		-7 143 958	-2 724 144	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
SUM OVERFØRINGER		**-7 143 958**	**-2 724 144**	**0**	**0**

Balanse 2024 Turtergården Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	309 383	309 383
Bygninger	5	25 573 294	23 928 294
Næringseiendom	5	205 600	205 600
Andeler anleggsmiddel i sameie		3 679 095	3 784 361
Andre driftsmidler	5	7 250	10 250
Sum anleggsmidler		**29 774 622**	**28 237 888**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		94 533	41 142
Kundefordringer		1 930	7 958
Andre kortsiktige fordringer		260 502	0
Forskuddsbetalte kostnader		101 805	187 300
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		4 548 416	526 110
Sum omløpsmidler		**5 007 186**	**762 509**
SUM EIENDELER		**34 781 808**	**29 000 397**

Balanse 2024 Turtergården Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		7 100	7 100
Sum innskutt egenkapital		**7 100**	**7 100**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		362 565	7 506 523
Sum opptjent egenkapital		**362 565**	**7 506 523**
Sum egenkapital	**12**	**369 665**	**7 513 623**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	25 980 090	11 307 726
Borettsinnskudd		8 204 700	8 204 700
Sum langsiktig gjeld		**34 184 790**	**19 512 426**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		11 296	9 433
Leverandørgjeld		0	1 815 412
Påløpne renter		8 021	5 019
Annen kortsiktig gjeld		208 036	144 485
Sum kortsiktig gjeld		**227 353**	**1 974 349**
Sum gjeld		**34 412 143**	**21 486 774**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**34 781 808**	**29 000 397**
Pantstillelser	14	34 184 790	19 512 426

Sted:_____ Dato:_____

Ragni Indahl Styreleder	Erika Lovisa Elna Skoglund Nestleder	Trond Fremstad Styremedlem
Erling Håland Styremedlem	Ilya Mario Savva Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 537 516	3 076 152
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	0	1
3617 Leieinntekter diverse I	500	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	109 908	109 908
3622 Leietillegg balkonger	17 280	17 280
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 402 737	524 502
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	396 253	394 053
3605 Leie forretningslokaler	277 159	259 032
Sum	**5 741 353**	**4 380 928**

Note 2 - Andeler i driftssameie

	2024	2023
6394 Netto underskudd driftssameie	129 569	3 771
8056 Andre finansinntekter i sameie	24 316	21 841
8175 Andel finanskostnader i sameie	14	0
Sum	**-105 266**	**18 070**

Borettslaget eier 28,60 % i Bjølsen Garasjesameie. Balansepostene og resultatpostene knyttet til garasjesameie er fordelt mellom eierne iht. eierprosent. Fullstendig sameierregnskap ligger vedlagt.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	13 109	40 868
3999 Andre inntekter	0	129 447
Sum	**13 109**	**170 315**

Konto 3990 gjelder viderefakturering og tilbakebetaling for forsikringsskade.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	21 150	21 150
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	150 000	150 000
Sum	**171 150**	**171 150**

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

Note 5 - Varige driftsmidler

	Tomt	Boligeiendom	Søppelskur	Forretningslokal nr 29	Forretningslokal nr 30	Solceller
Anskaffelseskost pr.01.01 :	309 383	23 928 294	60 000	125 000	80 600	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	1 645 000
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	309 383	23 928 294	60 000	125 000	80 600	1 645 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	52 750	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	309 383	23 928 294	7 250	125 000	80 600	1 645 000
Årets avskrivninger :	0	0	3 000	0	0	0
Anskaffelsesår :	1980	1980	2007	2007	2007	2024
Antatt levetid i år :			20			

Opprinnelig kostpris for kjøp av tomt. Eiendommen er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld.

Opprinnelig kostpris for kjøp av Bergensgt.8 (kr. 434.124,-) rehabilitert 1980, og kostpris for oppføring av øvrige bygninger i 1980 (nybygg).
I 2007 er det bygget nytt søppelskur .(kr. 60 000).
Borettslaget står som eier av leilighet/lokale 29 og 30, som regnskapsmessig er bokført med en kostpris på hhv kr 125.000 og kr 80.600. I tillegg eier borettslaget lokalene 0052 og 0055, men disse har en inngangsverdi på kr 0 og er derfor ikke medtatt i oppstillingen.

Gårdsnummer 222 Bruksnummer 21. Tomtens areal er 3.322 m2.

Boligselskapets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring NUF. Polisenummer SP586929.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	207 469	197 680
6361 Fast renhold	224 624	204 885
6391 Snømåking/strøing/feiing	13 848	13 016
6392 Containerleie/tømming	21 670	28 136
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	10 127	28 703
Sum	**477 737**	**472 420**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Leie av datautstyr	4 875	0
Sum	**4 875**	**0**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	16 897	8 388
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	195	15 839
6552 Driftsmateriell	900	7 789
Sum	**17 992**	**32 016**

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	131 556	120 084
6602 Vedlikehold VVS	143 044	127 996
6603 Vedlikehold elektro	151 141	458 365
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	75 416	60 104
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	15 167	8 123
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	140 100	8 259
6630 Egenandel forsikring	13 000	10 000
6641 Malerarbeider	10 490	0
6643 Glassarbeid/Vindu	2 563	4 081
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	8 003 989	3 100 303
6648 Vedlikehold dører og porter	1 149	48 455
6663 Vedlikehold ventilasjon	192 058	0
Sum	**8 879 673**	**3 945 768**

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

Note 10 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	19 542	22 194
6730 Teknisk honorar	1 400	15 763
Sum	**20 942**	**37 957**

Konto 6714 gjelder blant annet bistand ved fakturering eiendomsskatt og avtale om godkjenning av nye andelseiere.

Note 11 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	6 669	13 171
7719 Møter, div. styret	6 237	7 400
7770 Betalingskostnader	1 048	1 067
7772 Omkostninger inkasso	0	263
7773 Omkostninger innkreving	2 667	961
7790 Andre kostnader	376	0
Sum	**16 997**	**22 861**

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	7 100	0	7 100
Sum innskutt egenkapital	**7 100**	**0**	**7 100**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	7 506 523	-7 143 958	362 565
Sum opptjent egenkapital	**7 506 523**	**-7 143 958**	**362 565**
Sum egenkapital	**7 513 623**	**-7 143 958**	**369 665**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**
Formål:	takrehabilitering og solcellepanel og refin lån16366173335		Refinans lån 23424
Lånenummer:	**16368001159**	**16366173335**	**12121012640**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2022	2011
Rentesats:	5.65 %	5.40 %	5.65 %
Beregnet innfridd:	30.12.2058	05.01.2024	30.03.2028
Opprinnelig lånebeløp:	25 691 737	10 950 000	2 335 521
Lånesaldo 01.01:	0	10 635 284	672 442
Avdrag i perioden:	239 981	10 635 284	144 108
Opptak i perioden:	25 691 737	0	0
Lånesaldo 31.12:	**25 451 756**	**0**	**528 334**
Saldo 5 år frem i tid:	24 010 402	0	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12121012640	3	17 232	51 696
	2	13 127	26 254
	1	13 092	13 092
	1	12 652	12 652
	4	12 427	49 708
	3	11 885	35 655
	1	10 999	10 999
	9	10 078	90 702
	2	9 702	19 404
	1	9 465	9 465
	2	9 308	18 616
	1	8 364	8 364
	2	8 165	16 330
	1	7 982	7 982
	6	7 947	47 682
	3	7 928	23 784
	1	7 645	7 645
	7	7 334	51 338
	3	7 167	21 501
	1	5 463	5 463
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368001159	3	635 895	1 907 685
	3	484 410	1 453 230
	2	483 108	966 216
	1	466 883	466 883
	4	458 592	1 834 368
	3	438 575	1 315 725

Langsiktig gjeld

2	405 888	811 776
1	374 500	374 500
13	371 895	4 834 635
3	358 038	1 074 114
1	349 273	349 273
3	343 472	1 030 416
2	313 268	626 536
1	308 651	308 651
2	301 307	602 614
1	294 557	294 557
8	293 254	2 346 032
4	292 542	1 170 168
2	282 121	564 242
7	270 632	1 894 424
3	264 471	793 413
1	230 719	230 719
1	201 580	201 580

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	25 980 090
Innskuddskapital	8 204 700
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**34 184 790**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**26 088 277**

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 8.285.300,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Turtergården Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Turtergården Borettslag

Styreleder	Ragni Indahl (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Trond Fremstad (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Erika Lovisa Elna Skoglund (sign.)	28.04.2025
Styremedlem	Erling Håland (sign.)	28.04.2025
Styremedlem	Ilya Mario Savva (sign.)	29.04.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Turtergården Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Turtergården Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: SQDWU-OQ33P-6J5WH-PEZO5-MGD2Q-JAMGO

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SQDWU-OQ33P-6J5WH-PEZO5-MGD2Q-JAMGO

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-29 16:45:39 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: SQDWU-OQ33P-6J5WH-PEZO5-MGD2Q-JAMGO

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Turtergården Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ragni Indahl
Nestleder, Erika Lovisa Elna Skoglund
Styremedlem, Erling Håland
Styremedlem, Ilya Mario Savva
Styremedlem, Trond Fremstad
Varamedlem, Nanna-Karin Sagdahl Unhammer
Varamedlem, Tonje Bratseth
Varamedlem, Tollef Ladehaug
Varamedlem, Vegard Eldholm
Varamedlem, Paul Hermann Torjesen Marti

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

Virksomhetens art

Turtergården Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Turtergården Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 951311014

Turtergården Borettslag består av 71 boliger og 3 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Turtergården Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 92993052. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Turtergården Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet. Vi har avtale med firmaet Firesafe om årlig branntavleinspeksjon, og med Elektro Nettverk Service (ENS) om internkontroll av strøm inkludert termografering hvert 4. år

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Nye brannvarslere er delt ut til andelseiere som har meldt fra om defekte eller manglende brannvarslere (ved behov for ny brannvarsler - kontakt styret: styret@turtergarden.no)
- Det er blitt tatt regelmessige HMS-runder utendørs for å sjekke tilstand på lekestativer, gjerder, etc. Fant ett avvik i 2024, se neste punkt.
- Kantstein i Larviksgata hadde gradvis, over tid, seget utover, og ble nå vurdert å

utgjøre en fare for folk og dyr dersom de ville tippe helt over. Dette har ble utbedret.

- Strøing i bakgården har stort sett blitt utført tilfredsstillende av vaktmester. Ved behov f.eks. i helgene har styrets representanter sørget for at det blir strødd. (Det mistenkes at andre hjelpsomme naboer også har bidratt, og det setter vi pris på. Tusen takk til alle som bidrar litt ekstra!!)

Styrets arbeid

- Det ble avholdt 9 styremøter i 2024.
- Styret arrangerte 2 dugnader, vår og høst, og inviterte til sosialt treff i etterkant av dugnadene. I 2024 ble det dessverre ikke noen bakgårdskonsert. Bydelen hadde ikke råd til å arrangere dette i år. Vi fant dessverre heller ikke noen som kunne ta ansvar for treff i bakgården i forbindelse med julegrantenning. Men det betyr ikke at vi har slutta med slike aktiviteter. Blir det igjen muligheter for bakgårdskonsert, så melder vi oss på - og vi prøver igjen i 2025 å få til noe kos i forbindelse med julegrantenning!
- Takprosjekt: Hovedprosjektet ble fullført i 2024, men oppfølging av solcelle-anlegg pågår fortsatt. Styret vil informere om dette på beboermøtet etter generalforsamling.
- Sykkelbod: Vi har i flere år forsøkt å finne et sted for en sykkelbod, og i 2024 løste dette seg endelig. Da vi fikk til en avtale med innehaver av skjønnhetssalongen på hjørnet mellom Bergensgt og Kongsberggt. Vi overtar store deler av salongens kjellerlokale. Dette må imidlertid ryddes, vaskes og kanskje også pusses litt opp – før det blir gjort tilgjengelig for alle. Og vi har bestilt bytting av dør mot bakgård, det blir tatt som del av prosjektet for skift av dører mellom gang og leiligheter.
- Prosjekt skift av dører mellom gang og leiligheter: Generalforsamlingen vedtok å bruke eventuell rest av lån opptatt til takprosjekt, til å skifte dørene mellom gang og leiligheter. I 2024 ble det derfor igangsatt prosess for valg av entreprenør til å gjøre jobben. Da takprosjektet gikk mot avslutning, så vi at vi hadde greit med penger igjen og rett før jul signerte vi kontrakt med firmaet DVS Entreprenør AS. Etter befaring, ble det besluttet å skifte alle dører mellom gang og leilighet i de såkalte 80-tallsgårdene (Bjølsengt. 9, Larviksgt. 2 og 4, Bergensgt. 6 og 8C, samt Kongsberggt. 3). I den såkalte "Gammelgården", gården fra 1890 (Bergensgt. 8 A og B), var dørene av nyere dato, og av vesentlig bedre kvalitet, disse ble derfor ikke tatt med i dette dør-skift-prosjektet.
- Radon: En radon-måling ble bestilt og utført i løpet av 2024, og det ble funnet for høye verdier av radon i to leiligheter. Derfor ble det bestilt og installert såkalte radonbrønner, som skal holde nivå av radon nede. Det er også utført nye målinger i de aktuelle leilighetene, for å se om inngrepet har hatt ønska effekt. Foreløpig ser det meget bra ut i den ene, i den andre leiligheten er nye målinger på grensen av verdier som regnes som problematiske. Vi har kontakte Radon-firmaet vi brukte, for å høre om det er noe mer som bør gjøres.
- Lekkasjesaker: Også i 2024 opplevde vi flere lekkasjer. Alle ble meldt til forsikring - som utreder og foreslår tiltak. Alle sakene bortsett fra to, er løst. De siste to, i bod under skjønnhetssalongen på hjørnet Bergensgata og Larviksgata og i Bjølsengata 9, utredes fortsatt.
- Ventilasjon: I 2024 valgte vi å lete etter et nytt ventilasjonsfirma. Med den formen for ventilasjon vi har i 80-tallsblokkene (såkalt mekanisk ventilasjon) og tatt i betraktning at systemet er over 40 år, er det jevnlig behov for små og større justeringer og reparasjoner. Det firmaet vi har brukt i alle år, hadde vi ikke lenger tillit til – så 2024 brukte vi til å finne et nytt firma som kan følge opp alt med ventilasjon. Disse har justert noen av viftene, samt renset alle ventilasjonssjakter hos oss. Vi er meget fornøyd med arbeidet de har gjort! I den såkalte «Gammelgården» fra 1890 (Bergensgt 8A og B) er det naturlig ventilasjon. Det vil si man må lufte ved å åpne ventiler og vinduer, så her er det ikke noe ventilasjonsanlegg å følge opp.
- Fellesvaskeriet: Begge de gamle vaskemaskinene i fellesvaskeriet er blitt fjerna. Det står fortsatt igjen et betongfundament, men vi har bedt firmaet som gjør dørprosjekt om pris på arbeid for å fjerne dette. Det er planlagt kjøp av et pent brukt bordtennisbord, til erstatning for det som tidligere sto der. Vi lar tørketrommelen stå, så lenge den fungerer.
- Det ble skaffet ny komfyr til fellesrom.
- Gjennomgang av rørsystemer: Siden hoveddelen av Turtergårdens bygningsmasse nå er 40+ (og resten er 135+), bestilte vi befaring av alt av rør fra Lillestrøm Rør. De leverte en grundig rapport 5. nov. 2024. Her ble det konkludert med at det var noen mindre mangler, og en litt større. Vi har bedt om pris på den større, og har fulgt opp de mindre. I tillegg ble vi anbefalt årlige kontroller av stoppekraner og

spyling av avløpsrør - så det er lagt inn i Turtergårdens vedlikeholdsplan. Det ble ikke anbefalt umiddelbare tiltak på hovedrør (innløp og avløp), med mindre betydelige skader avdekkes i forbindelse med HMS-runder eller andre kontroller.

- I 2024 ble det skifta armaturer på lamper i bakgård. De vi hadde var gamle og flere hadde sluttet å fungere. Med nye armaturer og dermed også nye lyspærer, sparer vi litt strøm. Og vaktmester får mindre å gjøre med lyspæreskift og reparasjoner - og kan bruke mer tid å holde det ryddig, pent og trygt i bakgården.
- Garasjesameiet: Bygningsmassen som forvaltes av Bjølsen Garasjesameie, er nå også 40+, og vedlikehold og reparasjoner blir det mer av fremover. Men for garasjene er det en ekstra utfordring at disse er implementert i bygningsmassen til 3 av de 5 borettslagene som sammen eier dette garasjesameiet. Dermed er det ikke alltid klart om en lekkasje eller annen skade, er borettslagets eller garasjesameiets ansvar. Det har derfor blitt endel konflikter rundt vedlikeholdsprosjekter. Og det viser seg at vedtektene for Bjølsen Garasjesameie ikke har noen klausul som presiserer hvem som har ansvar for hvilke deler av bygningsmassen, eller hvem som skal dekke utgifter når større utbedringer eller reparasjoner blir vedtatt gjort. Derfor har styrelederne i de 5 borettslagene som eier Bjølsen Garasjesameie vedtatt å opprett en arbeidsgruppe som skal utforme et punkt i vedtektene om ansvar og utgiftsfordling i slike saker. Turtergården trenger en person til å stille i en slik arbeidsgruppe.
- Forsikring: Våren 2024 innhentet vi tilbud på forsikringer til borettslaget. Tilbud fra Gjensidige kom på kr 376 058 per år, mens premie hos If var 499 864 per år. Det var noen dekningsmessige forskjeller, men disse var små, derfor ble prisen ble her avgjørende. Det resulterte i en premiebesparelse på ca 30%.

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.04.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 12.05.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Turtergården Borettslag.
12.05.2025 kl. 18:00 - Fellesrommet i borettslaget.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Tollef Ladehaug

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 15 + 2 fra sak 2 og 2 fra sak 3
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 19

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent

3. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.
Det ble fremmet benkeforslag for å øke honorar til kr 165.000,-

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 165.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Ragni Indahl for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Sofie Fogstad Vold for 2 år.
Valgt ble: Tarald Gulseth Berge for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Tollef Ladehaug for 1 år.
Valgt ble: Erika Lovisa Elna Skoglund for 1 år.
Valgt ble: Vegard Eldholm for 1 år.
Valgt ble: Nanna-Karin Sagdahl Unhammer for 1 år.
Valgt ble: Tonje Bratseth for 1 år.

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

(1) Hvert borettslag skal velge et styremedlem og et varamedlem til Bjølsen Garasjesameie. Disse skal velges av det enkelte borettslags generalforsamling.

(2) Borettslagets generalforsamling kan gi borettslagets styre fullmakt til å utpeke styremedlem og varamedlem til Bjølsen Garasjesameie.

(3) For å sikre kontinuitet skal ikke styremedlemmene fra samtlige borettslag velges samme kalenderår. Grønnegården og Opsahlgården velger styremedlemmer i like år (år som slutter med partall, dvs 2004, 2006, 2008 osv). Japan, Olsengården og Turtergården velger styremedlemmer i ulike år (år som slutter med oddetall, dvs 2005, 2007, 2009 osv).

Vedtak:
Valgt ble: Trond Fremstad for 2 år.

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

Vedtak:
Valgt ble: Stig Unhammer for 2 år.

5.6 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Paul Hermann Torjesen Marti og Erling Håland for 1 år.

Møte hevet: 18:50
Styrets sammensetting etter generalforsamlingen:
Styreleder, Ragni Indahl (2025-2027)
Styremedlem, Sofie Fogstad Vold (2025-2027)
Styremedlem, Tarald Gulseth Berge (2025-2027)
Styremedlem, Ilya Mario Savva (2024-2026)
Styremedlem, Trond Fremstad (2024-2026)
Varamedlem, Nanna-Karin Sagdahl Unhammer (2025-2026)
Varamedlem, Tonje Bratseth (2025-2026)
Varamedlem, Tollef Ladehaug (2025-2026)
Varamedlem, Vegard Eldholm (2025-2026)
Varamedlem, Erika Lovisa Elna Skoglund (2025-2026)

Protokoll for Turtergården Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Pedersen (sign.)	13.05.2025
Protokollvitne	Tollef Ladehaug (sign.)	13.05.2025

Vedtekter

For

Turtergården borettslag org nr 951 311 014

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 20. september 1978, med senere endringer den 7. desember 2004 og sist den 15. mai 2014

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter

separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

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

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

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

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og

himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også sørge for at sluk på verandaer, balkonger ol ikke tetter seg.
(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Andelseier kan ikke endre på noe av det som tilhører borettslagets vedlikeholdsansvar med mindre dette er avtalt med borettslaget på forhånd. Borettslaget kan kreve at andelseier erstatter endringer som ikke var avtalt.

(9) Andelseiere med markterrasse og balkonger er selv ansvarlig for at vekster på terrassen ikke brer seg utover seksjonens avgrensing både i høyde og bredde. Ansvar for beskjæring og kostnader rundt dette bæres av andelseier uten at det må komme pålegg om handling. Dette kan fravikes dersom naboer over og til siden positivt samtykker. Terrassen/balkongen skal holdes i den stand som utgjør Turtergårdens generelle fasade.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig og ordentlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal

laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og

opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales innen den 10 i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre bestående av en styreleder og 2 - 4 andre medlemmer og inntil 5 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER

for Turtergården borettslag

1. Formål

Husordensreglene skal bidra til å skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge. I dette inngår å regulere forhold som kan være til sjenanse for andre.

2. Generelt

Beboerne i borettslaget plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Andelseierne er ansvarlige for at reglene blir overholdt av alle medlemmer i husstanden, og av andre som gis adgang til leiligheten og fellesarealer.

Utover det som er spesifisert i husordensreglene, gjelder alminnelig folkeskikk.

3. Ro

Det skal som hovedregel være ro i borettslaget mellom kl 22.00 og 07.00.
Det henstilles om at vaskemaskiner ikke benyttes i samme tidsrom.

Ved selskapelighet e.l etter normal leggetid, skal naboene i de tilliggende leiligheter motta skriftlig varsel en uke i forveien.

Håndverksarbeider som kan være til sjenanse for andre må ikke utføres før kl 10.00 og etter kl 18.00 lørdager, søn- og helligdager, og ikke før kl 07.00 og etter kl 20.00 på hverdager. Ved større oppussingsarbeider over flere dager, henstilles det om å varsle naboene.

Kjøring med tohjuls motorkjøretøy, bruk av rullebrett og fotballsparking er ikke tillatt i bakgården.

4. Orden

Hver enkelt andelseier er ansvarlig for å holde fellesarealene ryddige. Private gjenstander som sportsutstyr, sko, yttertøy, maskiner, materialer o.l får ikke stilles opp i trapperom eller i korridorene. Sykler og barnevogner som er i daglig bruk får stå på anviste plasser. Gjenstander hensatt på områder som fraviker disse bestemmelser vil kunne bli flyttet eller kastet, etter at skriflig varsel om dette er gitt.

Inngangsdører til oppgangene og dører til kjeller, fellesrom og søppelrom skal alltid være låst.

5. Planter og trær

Planter og trær skal klippes så snart de går over egen seksjonshøyde. Dette skal bekostes av beboer som har planten hos seg og skal som hovedregel gjøres så snart planten går over høyden på egen seksjon. Dette kan fravikes dersom naboer over og til siden ønsker at plantene skal vokse videre.

6. Vask av trapperom

Leilighetene i hver etasje er ansvarlig for å vaske plattingen utenfor sin egen utgangsdør og trappen ned til etasjen nedenfor. Dette skal skje ukentlig eller oftere dersom trapperommet er tilgriset. Ansvaret bortfaller dersom borettslaget har tegnet fellesavtale for vask av trapperom. Tilhørende gelendre, vegger og vinduer er den enkelte leilighet ansvarlig for å vaske etter behov.

7. Søppel

Husholdningsavfall legges i lukkede poser og kastes i sjakt eller i borettslagets søppelkasser. Papir og papp legges i kasser merket for dette. For glass og metall skal miljøstasjoner i nærområdet benyttes.

Alt som ikke inngår i husholdningsavfall ss møbler, avfall fra oppussing og lignende må enhver beboer selv besørge bortkjøring av.

8. Bruk av leiligheten

Vinduer, trapper og balkonger skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper og lignende.

Pga brannfare og lukt er det strengt forbudt å koble kjøkkenvifter o.l til ventilasjonsanlegget. Kullfilter skal benyttes.

Det er kun tillatt å bruke elektisk grill eller gassgrill på balkongene. Det henstilles om å ta hensyn til naboer i forhold til røyk og lukt.

All montering av utstyr som berører husenes fasader, må forhåndsgodkjennes av styret.

For å unngå sopp og råtedannelse, henstilles det om ikke å lagre papir og ubehandlet treverk direkte på gulv og mot vegg i kjellerboder.

Oppbevaring av brannfarlige væsker utenfor leiligheten (i bodene) er ikke tillatt.

Husk å holde sluk fra terrasser fri for møkk så de ikke tetter seg (ref. vedtektene).

9. Vaskeriet

Brukerne skal følge bruksanvisningene som gjelder for vaskeriet.

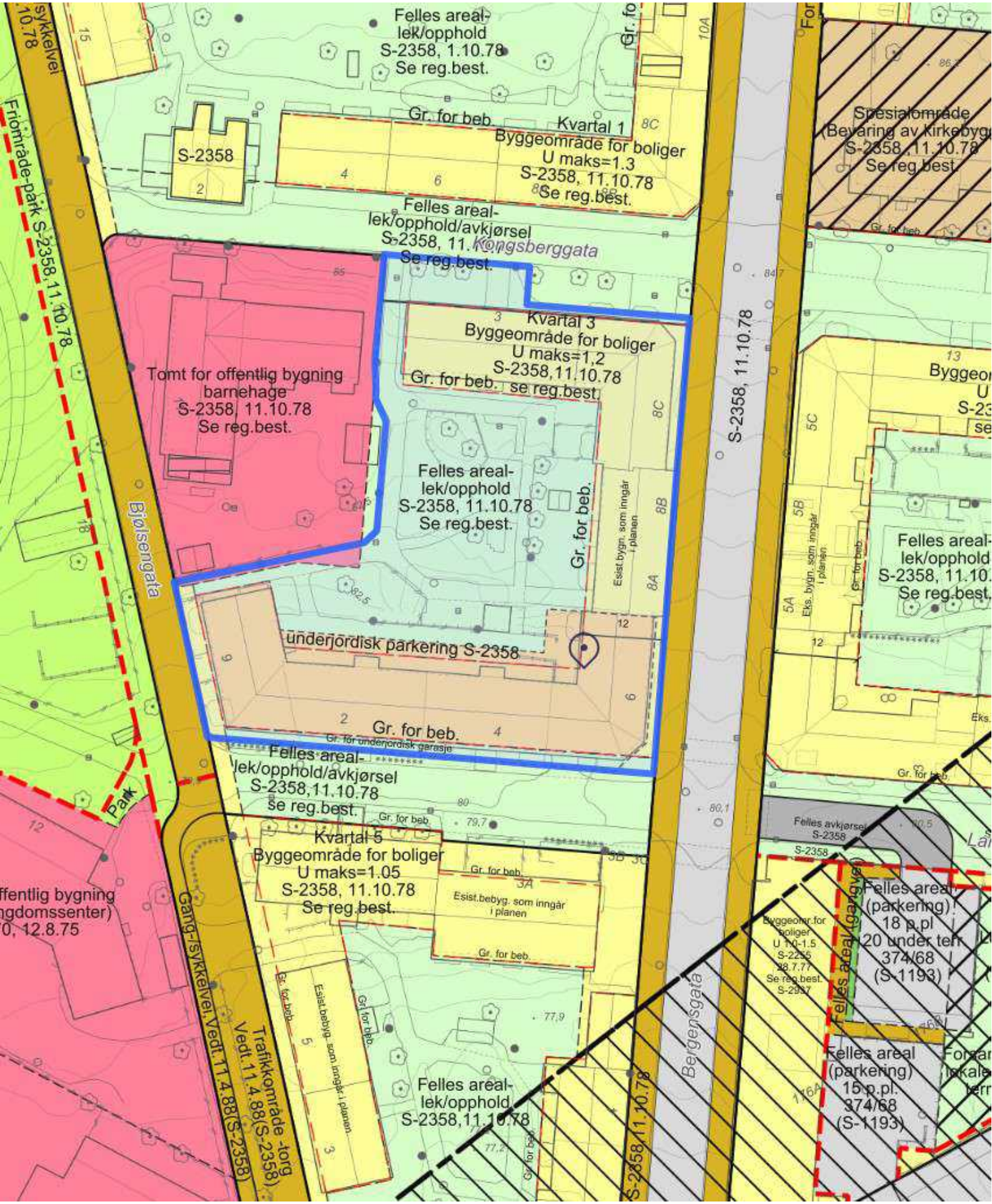
10. Dyrehold

Det er tillatt å holde husdyr i borettslaget. Styret skal imidlertid være informert. Dyreholdet skal være av en slik art at det ikke er til sjenanse for andre. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område. Hankatter som får gå utendørs uten tilsyn, skal være kastrerte.

11. Bilkjøring

Kjøring av bil på gangveier og til bakgården er bare tillatt ved flytting, transport av større kolli og ved transport av bevegelseshemmede. Det er strengt forbudt å kjøre bil opp på det asfalterte repoet i bakgården (Larviksgata 2 og 4 med mer).

Oslo 7 februar 2006
Styret


Felles areal-
lek/opphold
S-2358, 1.10.78
Se reg.best.
Gr. for beb.
Kvartal 1
Byggeområde for boliger
U maks=1.3
S-2358, 11.10.78
Se reg.best.
S-2358
Felles areal-
lek/opphold/avkjørsel
S-2358, 11.10.78
Se reg.best.
Kongsberggata
Spesialområde
(Bevaring av kirkebygg
S-2358, 11.10.78
Se reg.best.
Kvartal 3
Byggeområde for boliger
U maks=1,2
S-2358,11.10.78
Gr. for beb. se reg.best.
Tomt for offentlig bygning
barnehage
S-2358, 11.10.78
Se reg.best.
Felles areal-
lek/opphold
S-2358, 11.10.78
Se reg.best.
Gr. for beb.
Esist.bygn. som inngår
i planen
S-2358, 11.10.78
Bjølsengata
underjordisk parkering S-2358
Gr. for beb.
Gr. for underjordisk garasje
Felles areal-
lek/opphold/avkjørsel
S-2358,11.10.78
se reg.best.
Gr. for beb
Kvartal 5
Byggeområde for boliger
U maks=1.05
S-2358, 11.10.78
Se reg.best.
Esist.bebyg. som inngår
i planen
Gang-/sykkelvei.Vedt.11.4.88(S-2358)
Trafikkområde -torg
Vedt.11.4.88(S-2358)
Felles areal-
lek/opphold
S-2358,11.10.78
Bergensgata
Felles avkjørsel
S-2358
Felles areal
(parkering)
18 p.pl
20 under terr
374/68
(S-1193)
Felles areal
(parkering)
15 p.pl.
374/68
(S-1193)
Byggeområde for
boliger
U 1.0-1.5
S-2358
88.7.77
Se reg.best.
S-2358

Oslo

S-2358

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6.

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

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

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

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

G.nr. B.nr.

Bergens gate 6.

J.nr. 1978-1659

Boligblokk

Bygningsenhetsnr.: 80841248

2/5

OSLO BYGNINGSKONTROLL **TILSYNSOMSLAG**

FOTOGRAFERT

Meldt SER ~~type 3.~~ 26/11-80

28/11-80 N. M/L. 20/11-80

X

X

X

Willy Bråten, Fuglbygg A/S
Ole Deviks v. 14. Os/06.

Meldinger:

- [x] Brukstillatelse
- [x] Statistikk fører
- [x] Eiendoms- og skattetakstkontoret
- [x] Vannavgiftskontoret
- [x] Melding om rørleggerarbeid
- [ ] Oslo sivilforsvar
- [ ] Heisattest
- [ ] Pipeattest
- [ ]
- [ ]
- [ ]

Sanert _____ dato _____ sign.

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

Ferdigbesiktigelse 11/2-82

Tillatelse innstått 20 05 35

Kan ferdigattesteres

Oslo, den 13/8-82 BN

Ferdigattestert 19/8-87 OKN

Arbeidets art: Boligblokk Heis arbeidet

Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse
Drifsv.g. Ottar Fekammen	30-5-79	
c/o A/S Ungdomsbygg, Storgt. 49, Oslo 1		

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	cv bruksnr.
Ny.			

Matr.nr. (Bergens gt. 6)

Kongsberggaten 3-5

Adresse

Byggherre BBL Ungdommens Selvbyggerlag

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
M B.J.nr. 1359
24 MAI 1978
Bnr.

Kongsberggaten 3-5 78-1659

5000. Aadvord. 23137/78.

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL

Herslebsgt. 19 XII Oslo 5 *115060

Byggemelding 1 J.nr.

for nybygg og større arbeider

Innsendes i 2 ekspl.

Registreringsoppl.

Arbeidssted (adresse)	Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsellnr.
Kongsberggt. 3 og 5			

Byggherre	Adresse og telefonnr.
BBL Ungdommens Selvbyggerlag	Storgt. 55, Oslo 1, tlf. 20 05 35
Byggemelder	Adresse og telefonnr.
A/S Ungdomsbygg, Prosj.avdelingen	Storgt. 49, Oslo 1, tlf. 20 05 35

Oppl. om. arb.

Arbeidets art (sett x)
[X] Nybygg [ ] Tilbygg [ ] Påbygg [ ] Ombygging [ ] Hovedrep. Annet:

Bygningens art: (sett x)
[ ] Enebolig [ ] Tomannsb. [ ] Flermannsb. [ ] Rekkehus [X] Boligblokk [ ] Forretnings- og kontorb.
[ ] Verksted og fabrikkb. [ ] Off. bygg. [ ] Garasje [ ] Brakke, skur, uthus Annet:

Materialer
[ ] Tre [ ] Mur [X] Betong [ ] Annet

Bilag

Følgende tegninger vedligger:

Situasjonsplan	1:500	(midlertidig kart)
Utomhusplan	1:500	
Planer	1:100,	u.etasje, 1., 2., 3., 4., loft (5 stk etasjeplaner
Fasader	1:100,	syd, nord, øst, vest
Snitt	1:100,	N-S

Nabovarsel

Da på situasjonskartet oppførte naboer og gjenboere er varslet:
Kvittering fra nabo eller postvesenet vedlegges. Byggherre og byggemelder er ansvarlig for riktig varsling.

Eiendom	Navn
Kongsberggt. 2, 4, 6, 8	Oslo kommune v/boligsjefen
Bergensgt. 8	" " "
Bjølsengt. 11, 13, 18	Oslo kommune v/sosialrådmannen
Kongsberggt. 1	" " "

Dispensasjonssøknad

Det søkes unntak fra: **i anledning:**

Bygn.vedtektenes §:

Byggeforskr. kap. § pkt.

0841248

+0227 +03/36

Opplysninger for statistikk og gebyrberegning

Brutto areal:		Utfylles av bygningskontrollen	Gebyr kr.
Bruksrom[1] i kjeller	m²	m²	
Kjeller fund	"	505 " V	1700,-
Underetasje	496,2 "	505 " J	4000,-
1. etasje	496,2 "	499 " N	2768,-
2. "	496,2 "	499 " I	2768,-
3. "	496,2 "	499 " \	2768,-
4. "	496,2 "	498 "	2768,-
5. " (loft)	244,6 "	244 "	1605,-
6. "	"	"	17677,-
7. " Påvisning	"	"	1600,-
Sum br areal	2725,6 m²	m²	19277,-
Uthus, garasje	m²	m² Bygn.geb. kr.	
Påvisn.	Gravetill.	Påv.geb. kr.	

Antall leiligh.	Antall rom pr. leilighet	Med w.c.	Med dusj/bad	Fyring: E	Fyring: O	Fyring: S	Brutto areal av kontorer, butikker osv.
3	2 rom + kj.	1	1				Kontorer: m²
4	3 "	1	1				Butikker: 47,2 m²
4	4 "	1	1				Industrilokaler: lager 133,5 m²
2	4 "	2	1				Uthus: m²
5	5 "	1	1				Garasjer: m²
	"						
	1 rom + tekj.						Boflate: 1760,0 m²
	1 rom + f. kj.						
	enkeltrom						
							Antatt verdi av bygge-arbeide, eksklusive tomt:

Sum leiligh.	Samlet ant. rom (ikke kj.)
18	52

1	2	3	4	5	6	7	8

[1] *Med bruksrom menes f. eks. beboelsesrom, arbeidsrom, lager, peisestue, hobbyrom o. l.*

Skj. A. 1. Andvord.

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL

I henhold til bygningsvedtekt for Oslo § 93 meldes herved forannevnte byggearbeide i samsvar med vedlagte tegninger og nedenfor nevnte byggebeskrivelse:

BYGGEBESKRIVELSE:

1.	**Grunnens beskaffenhet:** Kort beskrivelse, bæreevne og om nødvendig med grunnundersøkelser. Statiske beregninger, se pkt. 16.	Fast leire. Tillatt grunntrykk 15 Mp/m2. Det henvises til rapport fra A/S Geoteam.
2.	**Fundamentering:** Utførelsesmåte, evtl. med angivelse av dybde samt forhold til nabo. Statiske beregninger, se pkt. 16.	Sålefundamentering. Ved inntil-bygging er stattes gammelt fundament med nytt. Frostfri dybde.
3.	**Grunnmur:** Materialer, isolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse innenfra og ut.) Luftgrav.	Betong med evt. innvendig isolasjon.
4.	**Yttervegg:** Materialer, konstruksjon, varmeisolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse innenfra og ut.)	Sandwichelement. 10 cm betong + 8 cm mineralull + 6 cm betong.
5.	**Innvendige bærevegger:** Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner. Lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter.	18 cm betongvegg.
6.	**Trapperomsvegger:** Materialer, varme- og lydisolasjon, dimensjoner.	18 cm betongvegg mot leiligheter, 8 cm "Poroton"-tegl, 8 cm mineralull, 8 cm betong i yttervegg.
7.	**Andre innvendige vegger:** Materialer, lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter, dimensjoner.	Vegg mellom leilighet og bod i u.etg.: 2x13 mm, gips begge sider, forskutte fuger, 70 mm stenderverk stål, 70 kp/m3 mineralull, alle fuger mot betong fuges m/2-komp. elastisk masse. 50 dBA-A60.
8.	~~Kjelleggvegg~~ (NB. Oppholdsrom.)	
9.	**Etasjeskiller over kjeller og/eller ikke utgravet rom:** Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse nedenfra og opp.)	Betongdekke, plastfolie, tilfarere 98x48 mm, 10 cm mineralull, 12,5 mm finer undergolv, banebelegg. Golvet ventileres ved fotlist.
10.	**Andre etasjeskiller:** Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse nedenfra og opp.)	Hulldekker. Slakkarmerte. T = 240 mm. Forspente T = 265 mm
11.	**Øverste etasjeskiller:** Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse nedenfra og opp.)	Se pkt. 10 og 12.

12.	**Takkonstruksjon og tekking:** Materialer, konstruksjon, dimensjoner, takvinkel og gesims. Loftets og takets ventilasjon. Varmeisolasjon hvis beboelse på loft. (Beskrivelse nedenfra og opp.)	13 mm gips, plastfolie, 20 mm mineralull mellom sperrer, vindtetting papp, 48x48 mm lekting på sperrer for lufting, taktro rupanel, tekking D-papp, sløyfer, 34x48 mm lekter, betongtakstein. Takvinkler 35° - snefangere ved gesims. På betongdekke 15 cm mineralull + 2 cm sydd matte, kalt loft over.
13.	**Oppbygg over tak:** Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, antall, samlet lengde, avstand til nabo.	Kun oppbygg for ventilasjon ca 60x60x50 for hver leilighet, se takplan og konf. særskilt anmeldelse av ventilasjonsanlegg.
14.	**Balkonger, terrasser, karnapper og andre fasadeframspring:** Materialer, konstruksjoner, isolasjon, dimensjoner, framspring, antall, samlet lengde, rekkverkhøyde.	Balkonger er av prefab. betong - søyler og plater. Rekkverk av trykkimpregnerte trematerialer, 1,0 m brystning, innvendig nedløp.
15.	**Innvendige trapper:** Materialer, konstruksjoner, fri bredde og høyde, stigningsforhold, rekkverkhøyde, lysforhold, evt. overlys, røykavtrekk. **Utvendige trapper:**	Hovedtrapp (betjener opptil 3 leiligheter) er prefab. betongtrapp m/terrasso opplagt på konsoller på 18 cm betongskillevegger mot vaskerom/bad (neopren i opplegg), 18-25 cm stigning, 1,10 m fri bredde, dagslys + røkluke i tak, 1,0 m rekkverkhøyde.
16.	**Vinduer:** Materialer, konstruksjon. Det må spesielt redegjøres for farefri pussing av vinduer over 2. etasje.	Vinduer i elementvegger er innsatt på fabrikk - type Nor-dan eller tilsv. Innadslående for pussing. Vinduer i takflate type Velux eller tilsv.
17.	**Spesielle konstruksjoner:** Konstruksjonsteginger og statiske beregninger.	☐ vedlegges ☒ innsendes senere
18.	**Drenering:**	Dreneres til offentlig ledning
19.	**Sanitæranlegg:** Særskilt melding til Oslo vann- og kloakkvesen innsendes av autorisert rørlegger.	Anmeldes særskilt
20.	**Rom til vask og tørk av tøy:** For vaskerianlegg sendes særskilt beskrivelse.	Vaskerom i hver leilighet. Felles vaskeri beskrives særskilt
21.	**Ventilasjonsanlegg:** Kort beskrivelse. Hvis mekanisk ventilasjon må særskilt melding innsendes. Jfr. Regler for ventilasjonsanlegg i Oslo.	Anmeldes særskilt
22.	**Oppvarmingssystem:** **Piper og ildsteder:** Materialer, konstr., dimensjoner. Ildsteders art og antall pr. pipe. NB. Peiser må utføres etter godkjent skjemategning.	☐ ovnsfyring ☒ elektrisk ☐ sentralanl. (meldes særskilt til Oslo brannvesen).

23.	**Heisanlegg:** Antall og art. Melding innsendes særskilt til Heiskontrollen.	
24.	**Anlegg** (Se ildsfarlighetsloven.) Tankanlegg. Lagringstillatelse for ildsfarlige væsker må være anbefalt godkjent av sprengstoffinspektøren og brannstyret på forhånd.	
25.	**Anlegg** (Industriell virksomhet) (Se arbeidervernloven.) Uttalelse fra Statens arbeidstilsyn skal foreligge på forhånd.	
26.	**Rom til varig eller midlertidig opphold i kjeller og/ eller på loft.** Antall og art.	Loft er delvis nyttet til boliger (11 rom)
27.	**Garasjer.** Materialer. Antall biler.	
28.	**Tilfluktsrom.** 2 sett tegninger av tilfluktsrommet som er anbefalt av Oslo Sivilforsvar vedlegges byggemeldingen. Ved avvikelse fra forskriftene sendes særskilt søknad gjennom bygningskontrollen til sivilforsvarssjefen som meddeler eventuelle unntak. For industribygg med over 50 ansatte må Industrivernets godkjennelse av planene vedlegges byggemeldingen.	
29	**Innhegning, forstøtningsmur, beplantning, lysgårder, friareal, tørkeplass, søppelkasser, bilparkering.**	Se utomhusplan 1:500 som er vedlagt
30.	**Særlige opplysninger:** (evt. som særskilt skrivelse). Hvis forhåndsuttalelser er innhentet (forhåndsmelding) må disse vedlegges.	

Oslo, den 23/5 78

% UNGDOMSBYGG
Prosjekteringsavd.

Byggherrens underskrift

Byggemelders underskrift

Søknad om ansvarsrett innsendes på særskilt blankett. Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøteinnhaver (grunneier) er bygningskontrollen uvedkommende. Det tilligger byggherren å gjøre eier kjent med byggearbeidet.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 [illegible] 11 50 60
Oslo 5

Melding om gjenstående arbeider.

Boligblokk

Bjølsenet. 9, Larviksgt. 2, Bergensgt. 6 — 78/1658

Arbeidssted	Matr. nr.	Jnr.

Byggherre
A/L Ungdommens Selvbyggerlag,
Storgt. 55,

Oslo 1.

Arkitekt/ansvarlig
Driftsing. Ottar Johannesen,
Storgt. 40,

Oslo 1.

PMB/EB
Dato

16. februar 1982

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen **1.4.82** Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nedennevnte mangler er rettet.

1. Bygningskontrollen viser til helserådets målinger i ekspedisjon av 20.8.80 og til vårt brev av 19.12.80.

En nærmere redegjørelse av de lydtekniske forhold imøtesees.

For bygningssjefen

Overingeniør

G. Heber

Overingeniør

Per M. Berglie

Piper, ventilasjonsarbeid og adkomstforhold (ved) vil bli kontrollert av vedkommende brannvesenet (feiermester), vann- og kloakkvesenet og elektrisitetsverket. For bygg med tilfluktsrom skal annet tilhørende tegninger (målestokk 1:50) over det godkjente tilfluktsrom sendes Oslo Sivilforsvar.

Arbeidssted: Bergliveien gt. 6 — Journalnr. 79/1658 — Tegn. nr. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12- (1)

Arbeidets art: Boligblokk / Innredning av kjelleretasje — Innlevert 28.12.78

Bygningens art: Kvartal 3

Byggherre: BBL Ungdommens Selvbyggerlag, Storgata 55, Oslo 1

Byggeholder: A/S Ungdomsbygg, Prosj.avdelingen, Storgata 49, Oslo 1

Bergmangle i eget dekke 3/10-80

Ansvarshavende: Kretsing Olav Hammern Tekn. kontr. X
Willy Haaken

	Byggetillatelse	FERDIGKONTROLL
A 27.12.78	[illegible]	Bruksettelse 22.8.80 Selv
9.10.79	Byggetillatelse 2/11-79	Bjørsenvn. 19 Bjørsenvn. 19
A 11.12.79		1912 Rånarudsvn. 14

UTTALELSER				APPROBASJON			Tillatt påvist	Gravetillatelse	Ferdigbes
Byplankont.	X	19/6-78	3.8.78	Dato 25/9	N.nr. 41/9			21.12.78	Frist mangler 16/2-82
Helseråd	X	9/8.78	21/8-78	27/9-78	Bet. 10.7.8	X	B 325/79		
Brannvesen	X			Dato 25/9	N.nr. 4/20		C1 14/6-78	19/7-78	
V. & k. v.				27/9-78	Bet. 25/5-81		C2		Mangler rettes
				Dato 14.3.79	N.nr. 937		D		Pipeattest
					Bet. A 3-79		E		Gateattest 1/79
				Dato 12.11.80	N.nr. 1900		F 791521 Fatt.		Vannattest
Grunnskog	Sjekket 3/8 -				Bet. 27-11-80		Tonkgrovenhet.		Hageattest
Fasaderåd				Dato	N.nr.		Utgått på stadfell		Gyngeanlegg
Bygn.råd					Bet.		Ikke tilsynet		Heisattest
	Sjekket 22/8 -			Dato	N.nr.		Utomhusplan.		Film
	SBS 29/8 -				Bet.		Forsk. Bett. kart		Ferdigattest Henvist

A – ansvarsrett innvilget, B – arbeidstillatelse, C – veisak, D – tingl. arkl., E – [illegible], F – [illegible], G – kor. tegn., H-K – diverse.

Sem & Stenersen E. Oslo Per 10950 X.

Rådgivende Ing. V. V. og kl. v. Rolly Rådgivende Ing. Brannkontroll.

24/3

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

Meldt SER 3 19/12-80 22/6-80

06/8-80 M.H. 19/12-80 20/8-80

x x

Henlegges i protokoll. x x

Brev om ferdigattest x X

fra legger 24/6-82 Per Olav Dyrli

Sk. kopi av grunnbl. i skapet

SER

Grunn/Anskl	Fundamentering	Høydeskade	Kotehøyde, meter	DM

Sanert 14/7-82 OD.
dato sign.

2.79

Ferdigbefaringen 1/2 83

Kan ferdigattest gis

Oslo, den

Ferdigattest sendt

Arbeidet ved Boltzblokk Oslo 10

Eiers navn og adresse Driftsing Ottar Johannesen Stolsgt 40 OSLO 1 Hele arb.

Ingeniørtiltak 23-5-79

Gjennomført 21-12-78

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	a/l's nr.

Matr.nr. Bergens gt. 6 74

~~Bjølsengt. 9 (Harvikengt. 2, Borgengt. 6)~~

Adresse

Byggherre BBL Ungdommens Selvbyggerlag

M 1053

12 MAI 1978

Gnr. Bnr.

Bl. nr.

Skjellbrandtun 200535

Arbeidssted: Borgeng g.6.

Bygningens art: Kvartal 3

Byggherre: REL Ungdommens Selvbyggerlag, Storgata 55, Oslo 1

Byggeleder: A/S Ungdomsbygg, Prosj.avdelingen, Storgata 49, Oslo 1

Tegn. nr. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-12-

(1)

Bygningene i kjet ankes 7/10-80.

Ansvarlig for: Arthur Olav Johannessen for Kristoi X Wilh Bråten

		9.10.79	
		11.10.79	31.10.79

FERDIGKONTROLL

Brukstillatelse

Ferdigbef.

Svake mangler 16/2-82

Mangler rettes:

Ferdigattest

UTTALELSER

Byteknikk.	X	14/6-78	38 78
Helsevern	X	9/8-78	21/8-78
Brannvesen	X		
V. & k. v.			
Grunnlag	Svendv 3/8 -		
Fundvård			
Bygn.råd			
	Svendv 22/8 -		
	375 30/8 -		

APPROBASJON

Dato 25/9	N.nr. 4119		
14.78	Ber. 18/10 78		
Dato 25/9	N.nr. 4120		
27/9-78	Ber. 25/5-81		
Dato 12.2.79	N.nr. 937		
14.3.79	Ber. A 3 79		
Dato 11.9.79	N.nr. 1900		
2.11.79	Ber. 27.11.80		
Dato	N.nr.		
	Ber.		
Dato	N.nr.		
	Ber.		

Tillat gitt	Ferdigattest	
	21 12.78	
A: [illegible]	325/79	
A: 14/6-78	19/7 78	
C2		
D		
E		
K 79152: Fatt.		
K Rentgrunnsmutg.		
K Bygn. pl. stedfestet		
K Fell. tilsyn		
K Utomhusarb.		
K Forsk. Sett. kont.		

Pipetrekk

Garasjer 1.79

Tennisbane

Hagestue

Murer

Heisarbeid

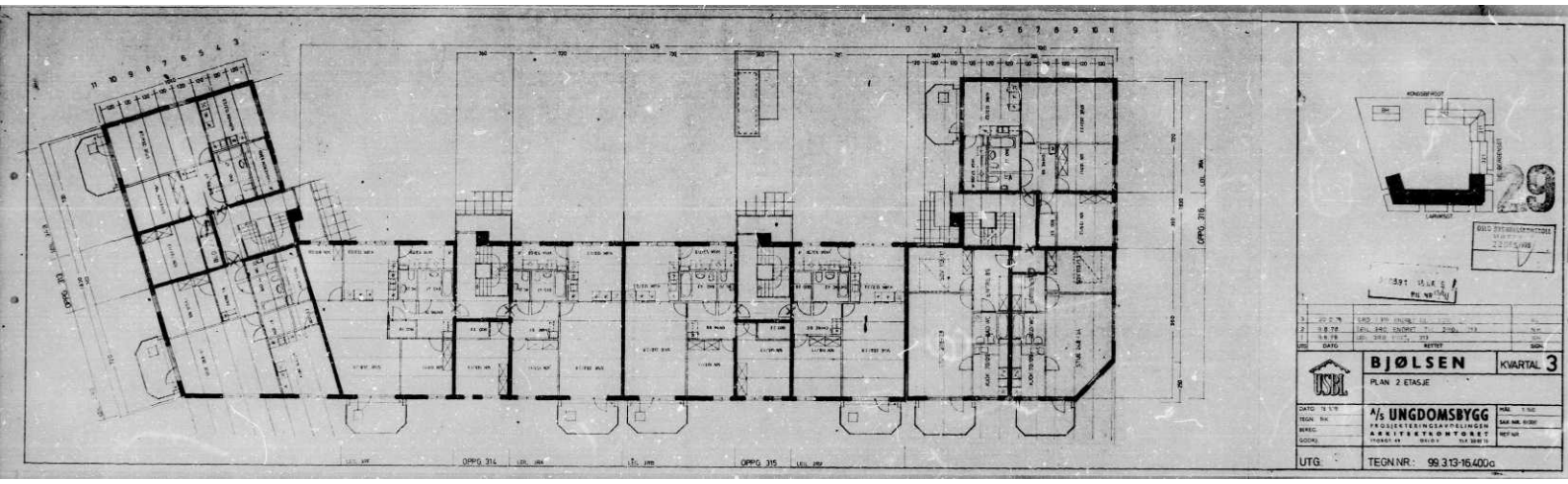
Fam

Ferdigattest Henvisning

A = avvisningsrett kommunen, B = arbeidstillatelse, C = veiledn., D = ungd. pol., E = [illegible] - kav. vegn., M - K = diverse

Bens Brannmal Oslo Nr. 10 750 X.

Pedersitangen W.V. og kl. v. godkj. for [illegible]



BJØLSEN KVARTAL 3

PLAN 2 ETASJE

A/S UNGDOMSBYGG

PROSJEKTERINGSAVDELINGEN

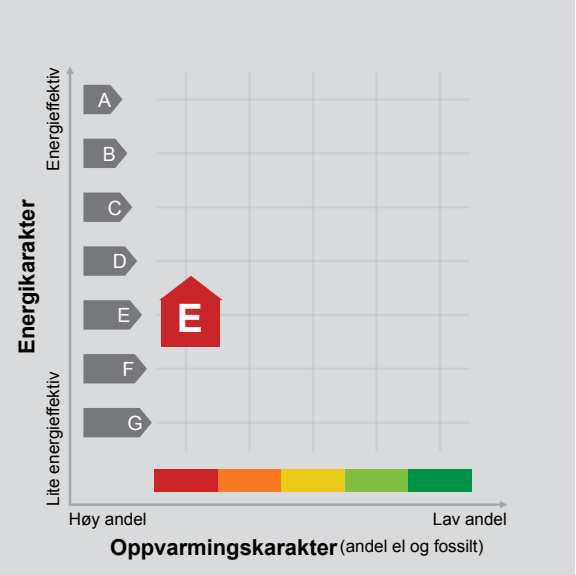
ARKITEKTKONTORET

UTG.

TEGN.NR.: 99.313-16.400a

ENERGIATTEST

Adresse	Bergensgata 6
Postnummer	0468
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	222
Bruksnummer	21
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80823703
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-148186
Dato	24.07.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 11 874 kWh pr. år

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

11 874 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	84
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

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:
Bergensgata 6, 0468 Oslo
Gnr. 222, Bnr. 21, andelsnr. 36 i TURTERGÅRDEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251148

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling

Saksbehandler: Christian Stenerud

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 911 11 969

E-post: cs@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.
