

The image shows a bright, modern living and dining area. On the left, a light blue sofa is adorned with orange and striped cushions, and a white throw blanket. In front of it is a low, light-colored wooden coffee table with a book and a small vase of flowers. To the right, a round white dining table is set with a cup and saucer, and a magazine. A modern chair with a curved back and a striped ottoman are also visible. Large windows with white frames and sheer curtains let in plenty of natural light, showing a view of a residential street. The walls are a neutral light gray, and the floor is made of light wood. A modern ceiling light fixture with multiple white globe shades is visible in the upper right corner.

aktiv.

Monrads gate 17B, 0564 OSLO

Bo supersentralt og godt i rolige omgivelser på Sofienberg!



Partner / Eiendomsmegler

Monica Frøseth

Mobil 480 35 999
E-post monica.froseth@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 900 000,-
Fellesgjeld:	Kr 133 645,-
Omkostn.:	Kr 102 210,-
Total ink omk.:	Kr 4 135 855,-
Felleskostn.:	Kr 4 063,-
Selger:	Christoffer Andreas Crøger Lange
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	1939
BRA-i/BRA Total	35/44 kvm
Tomtstr.:	2567.7 m²
Soverom:	0
Antall rom:	1
Gnr./bnr.	Gnr. 229, bnr. 88
Snr.	45
Oppdragsnr.:	1002250381

Lys og tiltalende 1(2)-roms
toppleilighet - V.vann/fyr.
inkl. -Solrik, vestvendt
balkong - Rolig område

Flommende lys, avdempede fargetoner og en behagelig atmosfære er beskrivende for denne leiligheten

Man føler den gode og koselige atmosfæren idet man setter foten innenfor døra. Med utsikt over Botanisk hage vegg i vegg glemmer du nesten at du bor midt i byen. Leiligheten har i dag en koselig stue med sovehems og smart lagringsløsning under. Et stort separat kjøkken og pent flislagt baderom. Den solrike, vestvendte balkongen blir nok ditt favoritt oppholdssted sommerstid. Planløsningen er fleksibel med mulighet for å få eget soverom ved å flytte kjøkken til stuen.

- Perfekt førstegangskjøp og utleieobjekt
- Nye vinduer og balkongdør fra 2019
- V.v, fyring og fiber inkl. i husleie
- Botanisk hage og Ola Narr i umiddelbar nærhet
- Tilbaketrukket og samtidig supersentral beliggenhet



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen40

Tilstandsrapport51

Egenerklæring67

Nabolagsprofil.....72

Forbrukerinformasjon 108

Budskjema 109



I det du beveger deg over dørstokken
legger du nok umiddelbart merke til
det flotte lyset som flommer inn.



En lys beige fargetone har funnet
veien inn i stuen.



Rundt eller rektangulært spisebord? Du kan bestemme!



Her er det god plass til å møblere med en sofa og tilhørende stuebord i hjørnet ved de store vinduene.

Vinduene ble skiftet, og balkongen rehabilitert i regi av sameiet i 2019. Leiligheten oppvarmes via fjernvarme noe som sammen med godt isolerte vinduer gir lavere månedlige strømudgifter.





Andre i sameiet har åpnet veggen inn til kjøkkenet, og fått en mer åpen og sosial stue-/kjøkkenløsning.



Den store, vestvendte balkongen gir leiligheten et ekstra oppholdsrom på sommerstid.



Her er det god plass til en sittegruppe og grill om du vil. Solen kommer 12:30 på sommerstid og kan nytes til den forsvinner bak taket på bygget mot vest ca. kl. 20/21:00.

På sommerstid blir også utsikten ekstra idyllisk og grønn med Botanisk hage liggende vegg i vegg.





Stuerommet har en stor nisje hvor selger i dag har innredet en romslig sovehems med smart lagringsplass

Vil du ha et separat soverom er det mulig å flytte kjøkkenet hit, og innrede dagens kjøkken som soverom slik flere i gården gjort. En ombygging krever normalt godkjenning fra sameiets styre og evt. plan og bygg.

Med sin fleksible planløsning er dette en perfekt bolig for førstegangskjøpere, studenter og par. Den er også ypperlig som en pendler- eller utleieleilighet med sin supersentrale beliggenhet. Selger har frem til i dag leid ut boligen til et par for kr. 16.500,- pr. mnd.





God takhøyde gir en luftig og god
romfølelse.



Det separate kjøkkenet har en stilren, moderne kjøkkeninnredning fra IKEA (ny i 2012).



Her er det plass til en spisebord langs veggen.

Integrert komfyr med induksjon platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøl/frys (2021).



Det er god arbeidsplass for den som skal kokkelere.



Det åpne og lyse inngangspartiet gir et godt førsteinntrykk.
Her er plass til yttertøy og oppbevaring av sko.

Baderommet er kvadratsmart med plass til det du trenger i hverdagen.
Baderomsgulv ble rehabilitert i ca 2010 med bl.a nytt rustfritt stål gulvsluk med
klemring for foliemembran og ny fuktsperre. Dusjkabinettet skjermer gulv og vegger for
vannbelastning.



Monrads gate 17A-D består av totalt 50 seksjoner. De gjennomførte i 2019 og 2020 en større fasaderehabilitering som omfattet kalkpussing av fasade, full rehabilitering av alle balkonger, nye vedlikeholdsfrie aluminiumsbelagte vinduer.

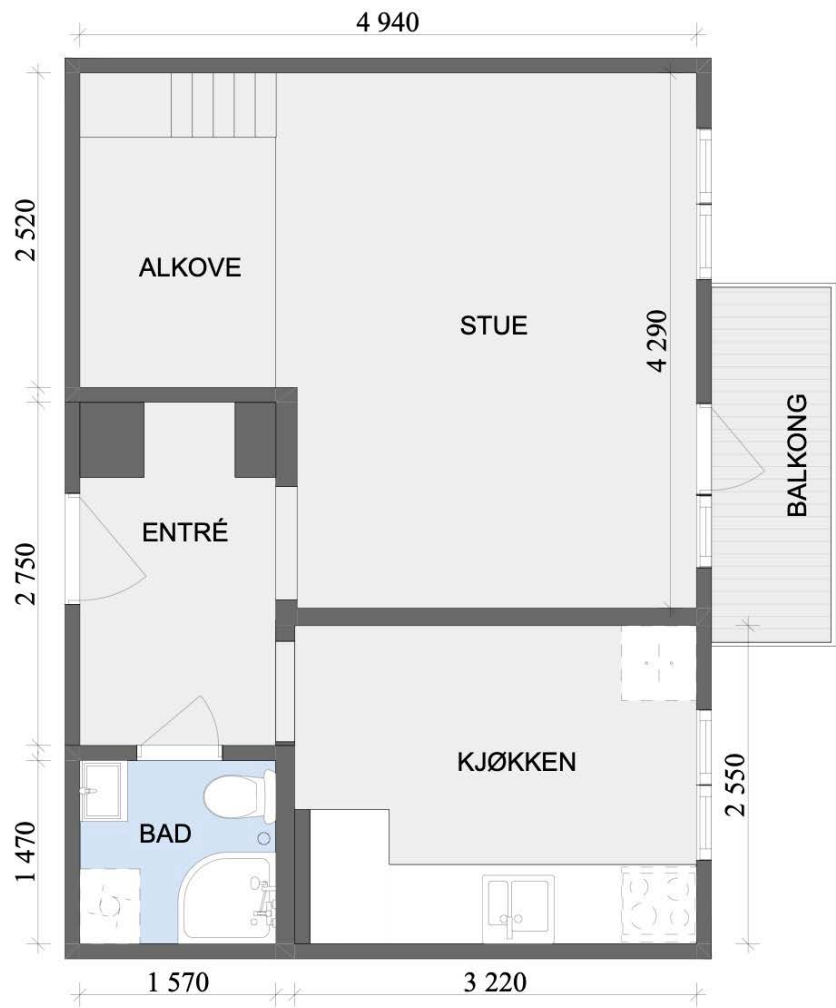
Taket ble skiftet i 2011. Av bakgården/hagen eier sameiet omtrent halvparten. Den andre halvparten eies av nærmeste nabo Tøyenbygg II i Sofienberggata 54 som man samarbeider en hel del med.



Plantegning

4. etasje

Monrads gate 17B



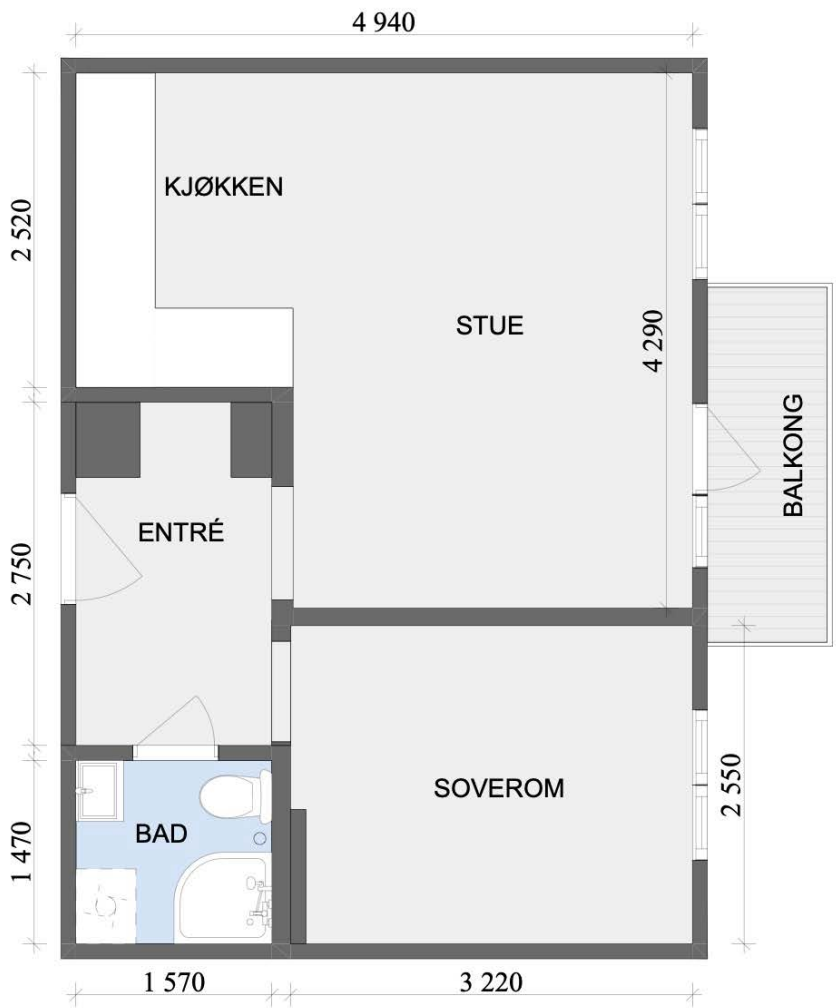
Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
Uført av Pål A. Rønning. Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

4. etasje

Monrads gate 17B
Alternativ planløsning



Tegningen er en veiledende illustrasjon. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

NÆROMRÅDET







Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 35 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 44 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje_br_

Underetasje

BRA-e: 4 m² Kjellerbod. 4. etasje

BRA-i: 35 m² Entré, bad/wc, kjøkken, stue med sovealkove og utgang balkong.

BRA-e: 5 m² Loftsbod.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

4 m² Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles vaskeri.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2567.7 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for sameiet. Tomten er pent opparbeidet.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Murkonstruksjon som er pusset og malt. Dekker/etasjeskillere i armert betong. Valmtakkonstruksjon bygget opp med tresperrer, taktro, papp og sløyfer/lekter tekket med takstein. Taket ble ikke besiktiget på befaring dag. Lavblokken fremstår som godt vedlikeholdt. Fasaden er rehabilitert i ca 2019.

Innhold

Entré, bad/wc, kjøkken, stue med sovealkove og utgang balkong. Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 4,4 m2, samt en loftsbod med ca 11,6 m2 gulvareal målt under skråtak, loftsboden er målt til ca 5,0 m2 i henhold til NS3940´s skråtaksbestemmelser.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

- Kjøkken: Funksjonsfeil ved dårlig sug gjennom ventilator.

- Avløpsrør: Alder på støpejerns avløpsopplegg til klosett i leiligheten fra ca 1938.

- Vannledninger: Funksjonsfeil ved manglende kranoverdelers/Ballofixnøkkel til hovedstoppekraner i leiligheten, som medfører at hovedstoppekranene

ikke

kan funksjonstestes.

- Vannbåren varme: Oppnådd alder på radiatorer og radiatorrør i leiligheten fra byggeår, i henhold til levetidsbetraktning.

- Ventilasjon: Mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

- Våtrom: Åpne hull i vegg i dusjsone i forbindelse med rørføring mellom bad og kjøkken, forholdet medfører at dusjkabinett må benyttes for å unngå at vann blir påført vegg, da dette vil medføre økt fare for fuktvandring i konstruksjonen. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg er ført opp av gulv i dusjsone, forholdet er en ikke anbefalt bygningsteknisk løsning med tanke på økt fare for fuktvandring. Stedvis bompuss under gulvfliser i området rundt gulvsluket.

- Våtrom: Brutt fuktsperre på vegger og gulv på grunn av rørgjennomføringer i dusjsone, samt ukjent alder og type fuktsperre på vegger i badet. Se forøvrig overliggende punkt «Overflater».

- Våtrom: Servantskap er fuktpåvirket i form av svelling, servantbatteriet er ikke festet tilfredstillende til servant, speilskap over servant er preget av aldning og bruksslitasje, samt funksjonsfeil ved at nedre styrehjul til en skyvedør i dusjkabinett ikke fungerer. - Gulv: Parkettgulv i stue er preget av bruksslitasje og svikt.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen.

Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene: Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3 850 kroner for ett år
El-bil : 1 300 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1 925 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Forsikringsselskap

Gjenside Forsikring

Polisenummer

57025441

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming via fjernvarme.

Energikarakter

G

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon

se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 900 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 978 459

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 913 837

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet

«Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

355/26910

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader er på kr 4 063,- og er fordelt slik:

- A-konto oppvarming kr 923,-
- Felleskostnader kr 3 040,- (komm.avgifter, vaktmester, trappevask, internett, felles forskring, forr.førsel og andre driftskostnader)
- Vaskeklubb/fellesvaskeri kr 100,-

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker leilighetens andel av sameiets driftskostnader. Det gjøres oppmerksom på at felleskostandene vil kunne endres i samsvar med de til enhver tid gjelde kostnader og vedtak.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4063

Andel Fellesgjeld

Kr 133 645

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

06.01.2026

Andel fellesformue

Kr 3 144

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Tøyenbygg 1 Sameiet

Organisasjonsnummer

986469168

Om sameiet

Sameiet består av 50 seksjoner, 48 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS

Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Utdrag fra styrets årsrapport for 2024:

2024 har vært nok et år uten de store prosjektene. Vi har startet arbeidet med å kartlegge omfanget av rehabiliteringen av fasaden ved næringsseksjonene, og arbeidet med dette fortsetter i 2025. Mot slutten

av 2024 oppstod en vannlekkasje i stikkledning inn til bygget. Stikkledningen er nå skiftet ut. Kostnader knyttet til dette tilhører regnskapsåret 2025, og ble dekket av forsikringen. Høsten 2024 vurderte vi at vår likviditet var tilstrekkelig god til at vi lot være og indeks-regulere felleskostnadene ved årsskiftet. Bakgrunnen for dette er i hovedsak reduserte kostnader knyttet til oppvarming og internett/TV. For vintersesongen 24/25 har vi inngått ny avtale om brøyting med Vaktmesterkompaniet. Øvrige avtaler er videreført.

Styreleder opplyser i tlf. samtale 12.01.26 at kostnad til rehabilitering av fasade på næringsseksjonene antas å komme i underkant av 1 mill. Dette er planlagt finansiert med låneopptak. Det vil ikke være behov for å øke felleskostnader i den forbindelse.

Større vedlikehold og rehabilitering: 2022
Individuelle målere radiatorer
Gjennomgang og gjennomføring av nødvendig vedlikehold av alle radiatorer i seksjonene, samt installasjon av individuelle målere for energiforbruk.

2019 - 2020
Fasaderehabilitering
Nye vinduer i alle leiligheter og kjeller, nye balkongdører, nye balkongrekkverk, nytt calling anlegg og nytt, elektronisk nøkkelsystem i fellesområder.

2014
Oppgradering til digital Kabel-TV/bredbånd
Fra analogt til digitalt
Oppussing av kjellerrom

Maling av postkasser
Installert brannvarslingsanlegg i FO
Installert brannvarslingsanlegg i fellesområder (oppganger, kjeller og loft)

2013
Rehabilitering av fyrrom
Malt oppganger
Rensing luftkanaler
Brannsikringstiltak

Lånebetingelser fellesgjeld
Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207362883
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,65%
Restsaldo 1 375 639,00
Innfrielsesdato: 30.03.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207782386
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,65%
Restsaldo 7 950 323,00
Innfrielsesdato: 30.04.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Regnskap/budsjett
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader

kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Fra vedtektene pkt. 2.1 (2):
Salg av leiligheten skal meldes til styret minst 14 - fjorten dager før kjøper skal flytte inn i leiligheten. Det samme gjelder ny seksjonseiers navn og kontaktinformasjon.

Vedtekter/husordensregler
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Fra husordensreglene pkt. 12.1:
Husdyr, her primært hund, katt, gnagere etc. må ikke holdes uten styrets samtykke. Om styret gir sin godkjennelse skal det skrives en avtale som spesifikt gjelder det enkelte dyr. Det gis ikke en generell tillatelse til dyrehold.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Samtlige som benytter fellesområder, både seksjonseiere og leietagere plikter å delta i dugnader organisert av styret. Uansett alder eller ferdighet er det mulig å bidra.

Forretningsfører

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 229, bruksnummer 88, seksjonsnummer 45 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/229/88/45:
29.03.1939 - Dokumentnr: 402676 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:88
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.1939 - Dokumentnr: 405748 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:88
Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.1987 - Dokumentnr: 10432 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 30,000
MED PRIORITET
ETTER FØRSTE KJØPESUM OG SENERE ETTER 90 % AV LÅNETAKST
AVHOLDT ETTER FORSKIKRINGSRÅDETS REGLER

Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:88 Snr:45 F
Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.1987 - Dokumentnr: 10432 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:

Snr: 45

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 355/26910

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 49 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Ekspedisjons-Dokument - Våningshus, Monrads
gate 17A-D, datert 30.11.1938.

Ferdigattest - Monrads gate 17B. Tiltaksart:

Endring/reparasjon av bygningstekniske
installasjoner

(utskiftning av stigeledninger for kaldt- og
varmtvann i 4 etasjer samt kjeller). Datert
06.01.2011.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger
etter reguleringsplan med reguleringsbestemmelser
S-2255, datert 28.07.77.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige
regler som er til hinder for at hele eiendommen leies
ut. Styret kan kreve fremlagt leiekontrakt for å
kontrollere at den ikke inneholder noe som strider
mot sameiets vedtekter eller eventuelle
husordensregler. Kortidsutleie av hele
boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.
Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn
sammenhengende. Sameiets styre skal underrettes

skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover
det som inngår i (5) ledd. Det samme gjelder ny
seksjonseiers/leietakers navn og
kontakinformasjon. Ved eierskifte betales et
eierskiftegebyr.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for
krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.
Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver
bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens
grunnbeløp). Kommunen har legalpant i
eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og
kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med
det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg
grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder
salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers
egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som
er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold
som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke
påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av
om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter
oppfordres til å undersøke eiendommen nøye,
gjørne sammen med fagkyndig, før bud inngis.
Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som
hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe
kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av
eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i
salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring,
anbefaler vi at kjøper rådfører seg med
eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges
inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til
avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan
eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik
kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet
boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme
gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige
opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i
tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at
opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som
har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt
for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik
bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan
avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør
utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader
som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må
forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal
avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst
2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel
ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen
ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven §
3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller
erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp
til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel
kommer først på tale når det er konstatert mangel
ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen
"som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf.
avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes,
og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres
som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.
Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt,
herunder oppfordringen om å undersøke
eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som
ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp

menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk
person som ikke hovedsakelig handler som ledd i
næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/
hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av
overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.
Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på
aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved
elektronisk budgivning, samtykker budgiver til
elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal
legge til rette for en forsvarlig avvikling av
budrunden og kan ikke videreformidle bud med en
kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag
etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30
anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.
Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds
akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud
med forbehold om at budet, eller forbehold i budet
(hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes
skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om
budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er
oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver,
men å henvise budgiver videre til megler. Som
kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud
vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen.
Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av
budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
3 900 000 (Prisantydning)-----
133 645 (Andel av fellesgjeld)-----
4 033 645 (Pris inkl. fellesgjeld)-----
Omkostninger
100 820 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års

varighet (valgfritt))2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))-----

102 210 (Omkostninger totalt)
114 110 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
116 910 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)-----
4 135 855 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 147 755 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 150 555 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Betalingsbetingelser
Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om

Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,15% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
2 000 Digitalt prospekt
5 000 Fotograf
5 000 Innhenting av off.info
13 900 Markedspakke Basis
6 900 Oppgjørshonorar
4 500 Opplysninger fra forretningsfører ca.
1 910 Sikkerhetsstillelse
16 390 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Utleddsgebyr
2 800 Visninger pr. stk - Privatvisninger er gratis!
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
9 875 Utledd takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 74 436

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlagfor utført arbeid.

Ansvarlig megler
Monica Frøseth
Partner / Eiendomsmegler
monica.froseth@aktiv.no
Tlf: 480 35 999

Ansvarlig megler bistås av
Monica Frøseth
Partner / Eiendomsmegler
monica.froseth@aktiv.no
Tlf: 480 35 999

Oppdragstaker
Fremtiden Eiendomsmegling AS,
organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato
12.01.2026

Monrads gate 17 B 0564 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1938
BRA: 44 m²
BRA-i: 35 m²
Rapportdato: 5.1.2026 (Gyldig til 5.1.2027)

Samlet vurdering



GNR: 229 BNR: 88 SNR: 45

Pål Rønning
Rønning Eiendomstaksering AS

paal@taksthuset.no
99511869

Monrads gate 17 B
0564 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten	Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018 Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.
Struktur og referansenivå	Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.
Takstrappen	Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering. Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/38770
Dokumentasjon på håndverkertjenester	Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.
Hvordan undersøkelsene skal skje	Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidel elkontroll

Med bakgrunn i nevnte forhold av elektrisk anlegg i leiligheten bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken	Funksjonsfeil ved dårlig sug gjennom ventilator.
Avløpsrør	Alder på støpejerns avløpsopplegg til klosett i leiligheten fra ca 1938.
Vannledninger	Funksjonsfeil ved manglende kranoverdeler/Ballofixnøkkel til hovedstoppekraner i leiligheten, som medfører at hovedstoppekranene ikke kan funksjonstestes.
Vannbåren varme	Oppnådd alder på radiatorer og radiatorrør i leiligheten fra byggeår, i henhold til levetidsbetraktning.
Ventilasjon	Mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.
Våtrom – Overflater	Åpne hull i vegg i dusjsone i forbindelse med rørføring mellom bad og kjøkken, forholdet medfører at dusjkabinett må benyttes for å unngå at vann blir påført vegg, da dette vil medføre økt fare for fuktvandring i konstruksjonen. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg er ført opp av gulv i dusjsone, forholdet er en ikke anbefalt bygningsteknisk løsning med tanke på økt fare for fuktvandring. Stedvis bompuss under gulvfliser i området rundt gulvsluket.
Våtrom – Membran, tettesjikt og sluk	Brutt fuktsperre på vegger og gulv på grunn av rørgjennomføringer i dusjsone, samt ukjent alder og type fuktsperre på vegger i badet. Se forøvrig overliggende punkt «Overflater».
Våtrom – Sanitærutstyr	Servantskap er fuktpåvirket i form av svelling, servantbatteriet er ikke festet tilfredstillende til servant, speilskap over servant er preget av aldring og bruksslitasje, samt funksjonsfeil ved at nedre styrehjul til en skyvedør i dusjkabinett ikke fungerer.
Gulv	Parkettgulv i stue er preget av bruksslitasje og svikt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
5.1.2026	5.1.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Christoffer Andreas Crøger Lange	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	----------------------------------	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Pål Rønning	Telefon:	99511869		
Firma:	Rønning Eiendomstaksering AS	Epost:	paal@taksthuset.no		
Tittel:		Adresse:	Heggelibakken 4, 0375 OSLO		

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, takrenner/nedløpsrør, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	Monrads gate 17 B, 0564 Oslo					
Kommunenr:	301	Gårdsnr:	229	Bruksnr:	88	Festenr:
Seksjonsnr:	45	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1938					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Lavblokk i 4 etasjer beliggende til offentlig gate. Adkomst til leiligheten via internvei og trappeoppgang fra Sofienberggata. Kommunalt vann og avløp. Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Beboerparkering i området.

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Murkonstruksjon som er pusset og malt. Dekker/etasjeskillere i armert betong. Valmtakkonstruksjon bygget opp med tresperrer, taktro, papp og sløyfer/lekter tekket med takstein. Taket ble ikke besiktiget på befaring dag. Lavblokken fremstår som godt vedlikeholdt. Fasaden er rehabilitert i ca 2019.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	35	35 Romfordeling: Entre, bad/wc, kjøkken, stue med sovealkove og utgang balkong.	0	0	3
Kjeller	4	0	4 Romfordeling: Kjellerbod	0	0
Loft	5	0	5 Romfordeling: Loftsbod	0	0
Totalt m²	44	35	9	0	3

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	12	5	7
Totalt m²	12	5	7

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 4,4 m2, samt en loftsbod med ca 11,6 m2 gulvareal målt under skråtak, loftsboden er målt til ca 5,0 m2 i henhold til NS3940´s skråtaksbestemmelser.
Felles vaskeri.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Vestvendt balkong på ca 2,9 m2. Balkongen er oppført med betonggulv med overliggende tretremer på gulv. Integrt avrenningsrør i gulv ført til nedløpsrør montert på utvendig fasade. Behandlet stål rekkverkskonstruksjon med utfyllende profil plater. Levegg på en sider av balkong montert over rekkverk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er rehabilitert i regi av sameiet i 2019. Tretremer på gulv er montert i ca 2021, i henhold til eier.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Støpt betonggulv var ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte under tretremer montert på gulv samt overliggende snø på befaringsdag. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
3-lags isolerglass vinduer fra 2019.	
Det er montert luftespalter i vindusrammer.	
3-lags isolerglass vindu fra 2019 i balkongdør.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås og kikkehull, fra ukjent år.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet, for tidspunkt se overliggende punkt.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2012, i henhold til tidligere eier. Lyse, glatte, folierte fronter fra IKEA med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk. Integrert komfyr med induksjon platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøl/frys (2021). Det er ikke montert stoppekraner på vanninntak i benkeskap. Komfyrvakt er ikke montert. Enkelte mindre skader i overflaten av benkeplate. Nivåforskjell på enkelte fliser over benk. Forøvrig fremstår innredninge som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Det anbefales å montere komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: https://www.dsb.no	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Ventilatorhette med kullfilter over komfyr, montert ny i antatt ca 2012. TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved dårlig sug gjennom ventilator.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ekspedisjons-Dokument - Våningshus, Monrads gate 17A-D, datert 30.11.1938. Ferdigattest - Monrads gate 17B. Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner (utskiftning av stigeledninger for kaldt- og varmtvann i 4 etasjer samt kjeller). Datert 06.01.2011.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverkshøyden er målt til ca 100 cm fra topp tretremmer på gulv. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 m over terreng. Lysåpning mellom håndløper og underliggende øvrig del av balkongrekkverk er ca 11,5 cm, forholdet er ikke i henhold til dagens forskriftskrav på maks 10 cm.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat fra 2023. En røykvarsler fra senere tid, ukjent år.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten, bortsett fra støpejerns avløpsopplegg ført opp av gulv til klosett. Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra antatt 2012 i kjøkken og fra antatt ca 2010 i bad, bortsett fra støpejerns avløpsopplegg ført opp av gulv til klosett fra byggeår. Felles avløpsopplegg er fra byggeår.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskilte. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.	
Levetidsbetraktning for felles støpejerns avløpsopplegg er 60-80 år.	
TG-2 er satt med tanke på alder på støpejerns avløpsopplegg til klosett i leiligheten fra ca 1938.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av støpejerns avløpsopplegg fra byggeår må påregnes i nær fremtid i henhold til levetidsbetraktning.	

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Det er montert synlige kobberrør opp av gulv i dusjsone samt synlige krom kobberrør på vegger til tappesteder i badet. Plastrør er benyttet ved skjult rørføring i benkeskap i kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør i leiligheten er i vesentlig grad montert nye i ca 2010 i bad og 2012 i kjøkken. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg i bygget montert nytt i 2010. Varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det er montert separate stoppekraner til de forskjellige tappesteder i bad. Det er ikke montert separate stoppekraner til tappesteder i kjøkken. Ballofix hovedstoppekraner for bad og kjøkken er montert på vanninntak ført opp av gulv i dusjsone i bad.	
TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved manglende kranoverdeler/Ballofixnøkkel til hovedstoppekraner i leiligheten, som medfører at hovedstoppekranene ikke kan funksjonstestes, og at eventuelt felles oppleggskraner i kjeller må benyttes ved lekkasjeforhold på røranlegget i leiligheten.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å fremskaffe riktig type kranoverdeler/Ballofixnøkkel til hovedstoppekraner i bad.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 32 ampere. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Elektrisk anlegg i bad er i stor grad antatt oppgradert i 2010, i 2012 i kjøkken og at det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i senere tid, ukjent år.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Anbefales det utvidet elkontroll?	Ja
Med bakgrunn i nevnte forhold av elektrisk anlegg i leiligheten bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Sentralvarme tilkoblet fjernvarmeanlegg i senere tid, ukjent år. Radiatorer og radiatorrør i leiligheten fra byggeår.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Radiatorkraner fra senere tid, ukjent år.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-2
Levetidsbetraktning på radiatorer og radiatorrør er mellom 60-80 år.	
TG-2 er satt med tanke på oppnådd alder på radiatorer og radiatorrør i leiligheten fra byggeår.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Radiatorer og radiatorrør fra byggeår må påregnes og skiftes i nær fremtid.	

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig oppdriftsventilasjon i gården fra byggeår.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Elektrisk avtrekksvifte montert på vegg i bad, med tilfredstillende avtrekksfunksjon. Moderat/dårlig sug gjennom klaffventil tilknyttet felles avtrekkskanal i kjøkken. Det er ikke etablert tilluftsentiler gjennom yttervegger i leiligheten, bortsett fra en luftespalte under vindu i stue (ikke funksjonstestet på befaringsdag). Luftespalter er montert i vindusrammer.	
TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.10 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderomsgulv ble rehabilitert i ca 2010 med bl.a nytt rustfritt stål gulvsluk med klemring for foliemembran og ny fuktsperre/membran i gulvsjikt.	

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Fall/hødeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved dørterskel til topp slukrist i dusjsone er ca 1,2 cm. Det var vanskelig å gjøre en tilfredstillende måling av fall til gulvsluk i dusjsone på grunn av plasseringen av dusjkabinett. Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er ca 8,0 cm.	
Enkelte mindre hakk i gulvfliser.	
TG-2 er satt med tanke på åpne hull i vegg i dusjsone i forbindelse med rørføring mellom bad og kjøkken, forholdet medfører at dusjkabinett må benyttes for å unngå at vann blir påført vegg, da dette vil medføre økt fare for fukvandring i konstruksjonen. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg er ført opp av gulv i dusjsone, forholdet er en ikke anbefalt bygningsteknisk løsning med tanke på økt fare for fuktvandring. Stedvis bompuss under gulvfliser i området rundt gulvsluket.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Rustfritt stål gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det ble ikke registrert avvik i forbindelse med gulvsluk montert i ca 2010. Det antas at foliemembran ble montert som fuktsperre i baderomsgulv på samme tidspunkt. Ukjent hvilke type membran som er benyttet på vegger i bad og eventuell alder på tettesjiktet i vegger. TG-2 er satt med tanke på brutt fuktsperre på vegger og gulv på grunn av rørgjennomføringer i dusjsone, samt ukjent alder og type fuktsperre på vegger i badet. Se forøvrig overliggende punkt «Overflater».	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å utbedre overnevte forhold.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Eldre servant med ettgreps servantbatteri. Eldre speilskap med overliggende lyslist over servant. Klosett. Dusjkabinett med termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at servantskap er fuktpåvirket i form av svelling, servantbatteriet er ikke festet tilfredstillende til servant, speilskap over servant er preget av aldring og bruksslitasje, samt funksjonsfeil ved at nedre styrehjul til en skyvedør i dusjkabinett ikke fungerer.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Det anbefales å feste servantbatteriet til servant.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende sug gjennom elektrisk avtrekksvifte i bad.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til dusjsone på grunn av murkonstruksjon. Det ble ikke foretatt et tilfredstillende søk etter fukt i vegger i dusjsone på grunn av dusjkabinett og stedvis manglende tilgjengelighet.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det ble ikke fremvist dokumentasjon på arbeid utført i badet.	
6.11 Gulv	
Beskrivelse	
Fliser i bad, laminatplater i entre og kjøkken, 3-stavs eikeparkett i stue.	
Oppsummering	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv i stue er preget av bruksslitasje og svikt.	

6.12 Vegger	
Beskrivelse	
Fliser i bad, malt mur i stue, forøvrig malt tapet/glassfiberstrie.	
Oppsummering	TG-1
Lokal, mindre sårskade i murvegg i kjøkken ned mot gulvlist samt i stue under ett vindu. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.13 Tak	
Beskrivelse	
Malte takessplater i kjøkken, malt glassfiberstrie på nedsenket plassbygget himlingsskive i entre, forøvrig malt mur.	
Oppsummering	TG-1
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.14 Innerdører	
Beskrivelse	
Lys, glattmalt, finer baderomsdør fra byggeår. Det er etablert to tilluftshull i nedkant av dørblad.	

Oppsummering	TG-1
Baderomsdøren er preget av aldring og stedvis noe bruksslitasje. Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.	

6.15 Innredninger

Beskrivelse	
Dørtelefon med åpner. Manuellstyrt markise foran balkongvinduer. Fastmontert, plassbygget dobbelseng i alkove i stue med adkomst via trapp/stige, samt med underliggende skapløsning og lagringsrom med dører i front. Innredningen er oppført i trevirke.	
Oppsummering	TG-1

6.16 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250381	
Selger 1 navn	
Christoffer Andreas Crøger Lange	
Gateadresse	
Monrads gate 17B	
Poststed	Postnr
OSLO	0564
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	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalendr.	93372865

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

Initialer selger: CACL

Document reference: 1002250381

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

Document reference: 1002250381

Document reference: 1002250381

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: 1002250381

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christoffer Lange	09ac18046d5bb8ceeebd 1eb82b43eda45eb04036	11.01.2026 12:52:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1002250381

- 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/developper>

Nabolagsprofil

Monrads gate 17B - Nabolaget Tøyenparken-Sofienberg - vurdert av 141 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Helgesens gate Linje FB5B, 20	2 min	0.2 km
Sofienberg Linje 17	4 min	0.3 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min	0.7 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	10 min	0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min	1.9 km

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	6 min	0.5 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	8 min	0.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	9 min	0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	4 min	0.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	20 min	1.6 km
Hersleb videregående skole	9 min	
Elvebakken videregående skole 576 elever	16 min	1.3 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

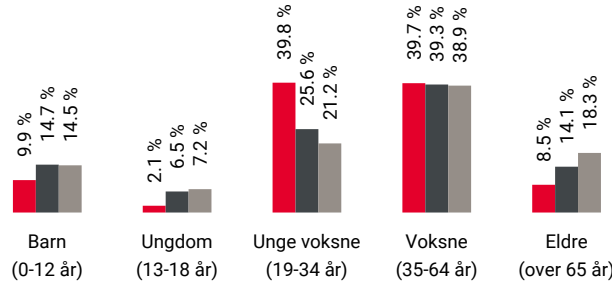


Kvalitet på skolene
Bra 69/100



Naboskapet
Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tøyenparken-Sofienberg	1 819	1 140
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kulturparken Fus barnehage (0-5 år) 66 barn	3 min	0.2 km
Sofienbergparken barnehage (1-5 år) 117 barn	4 min	0.3 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år) 62 barn	5 min	0.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Sofienberg	4 min	
Kiwi Trondheimsveien	5 min	

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



3. Tog/t-bane



Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100



Serveringstilbud
Meget bra 86/100

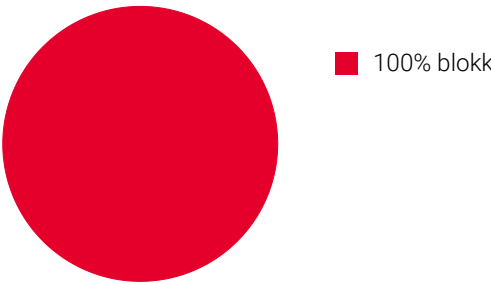


Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Sofienberg ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	4 min	0.3 km
Monrads gate balløkke Ballspill	4 min	0.3 km
Fresh Fitness - Carl Berner	8 min	
SATS Schous plass	11 min	

Boligmasse



«5 min til Grünerløkka, rett ved Tøyenparken. Gode naboer»

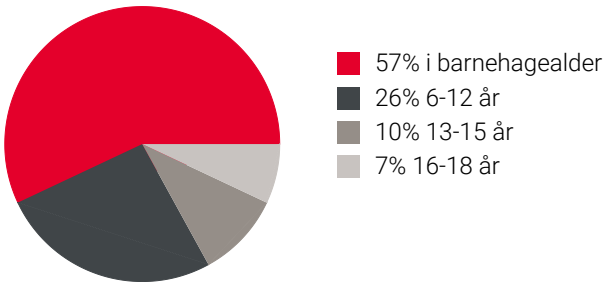
Sitat fra en lokalkjent



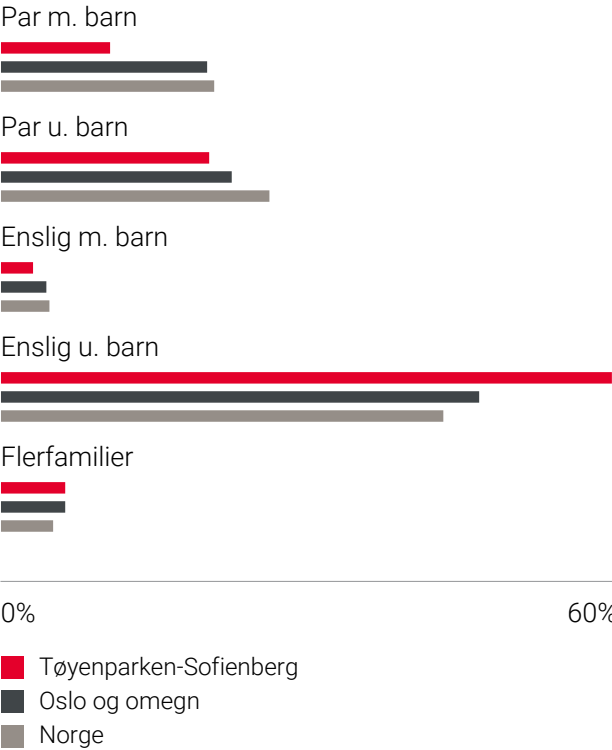
Varer/Tjenester

Carl Berner Torg	9 min
Vitusapotek Carl Berner	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

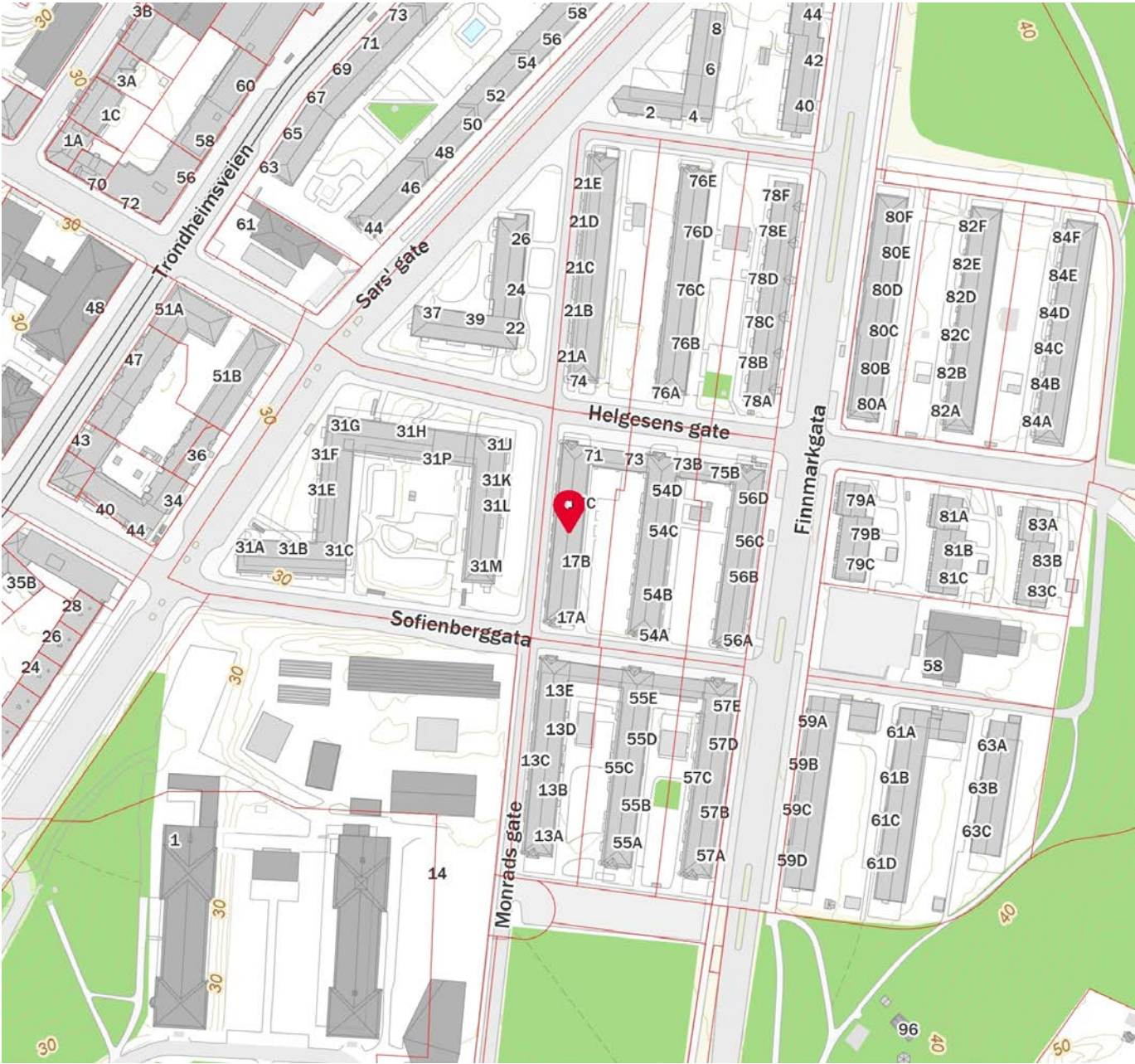
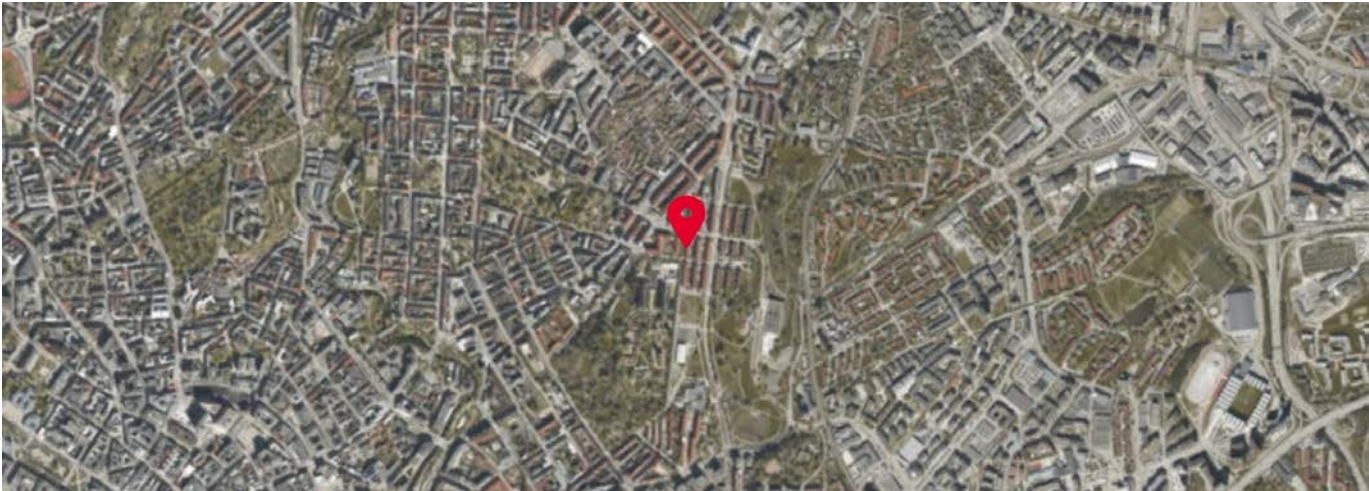


Familiesammensetning

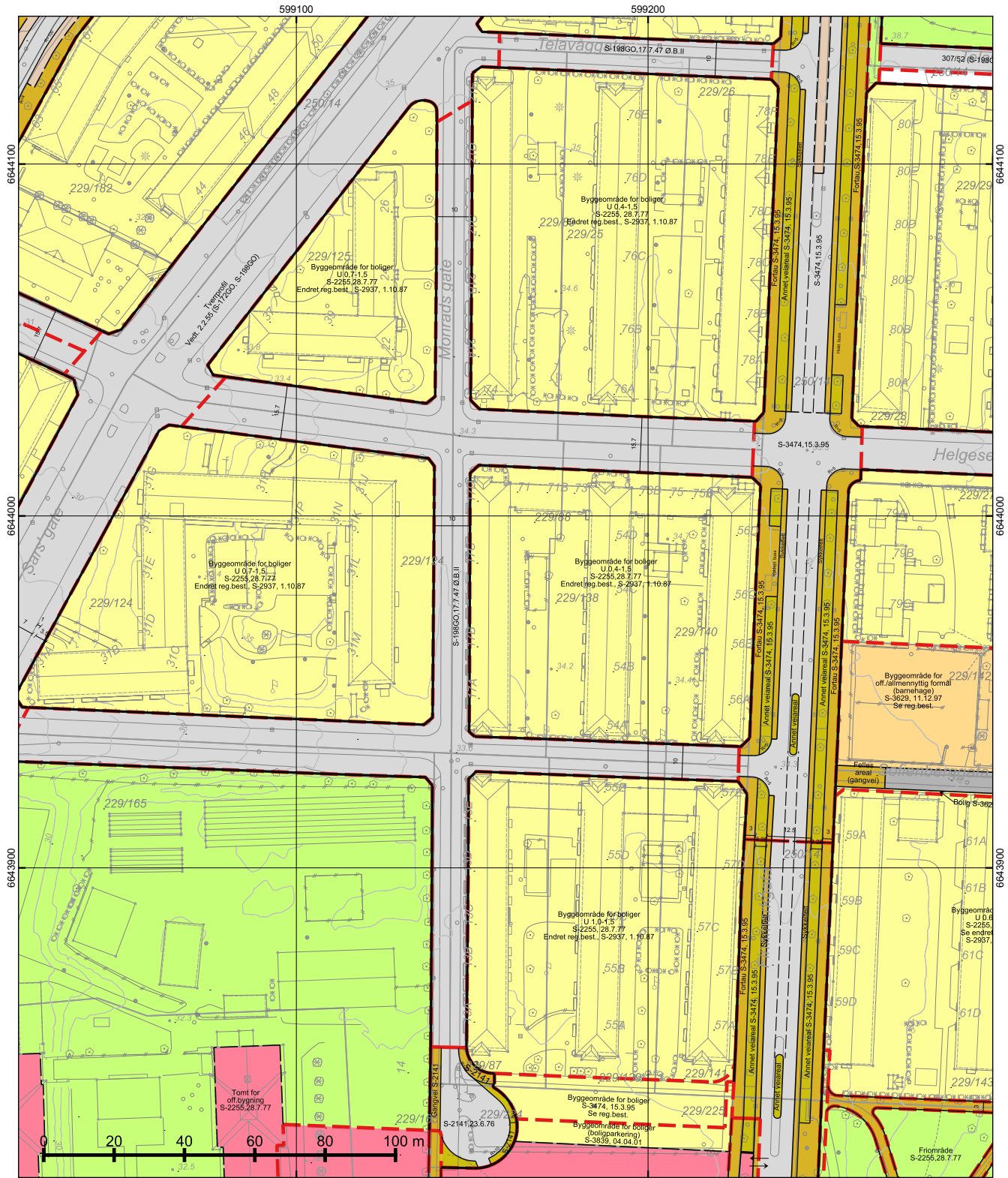


Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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



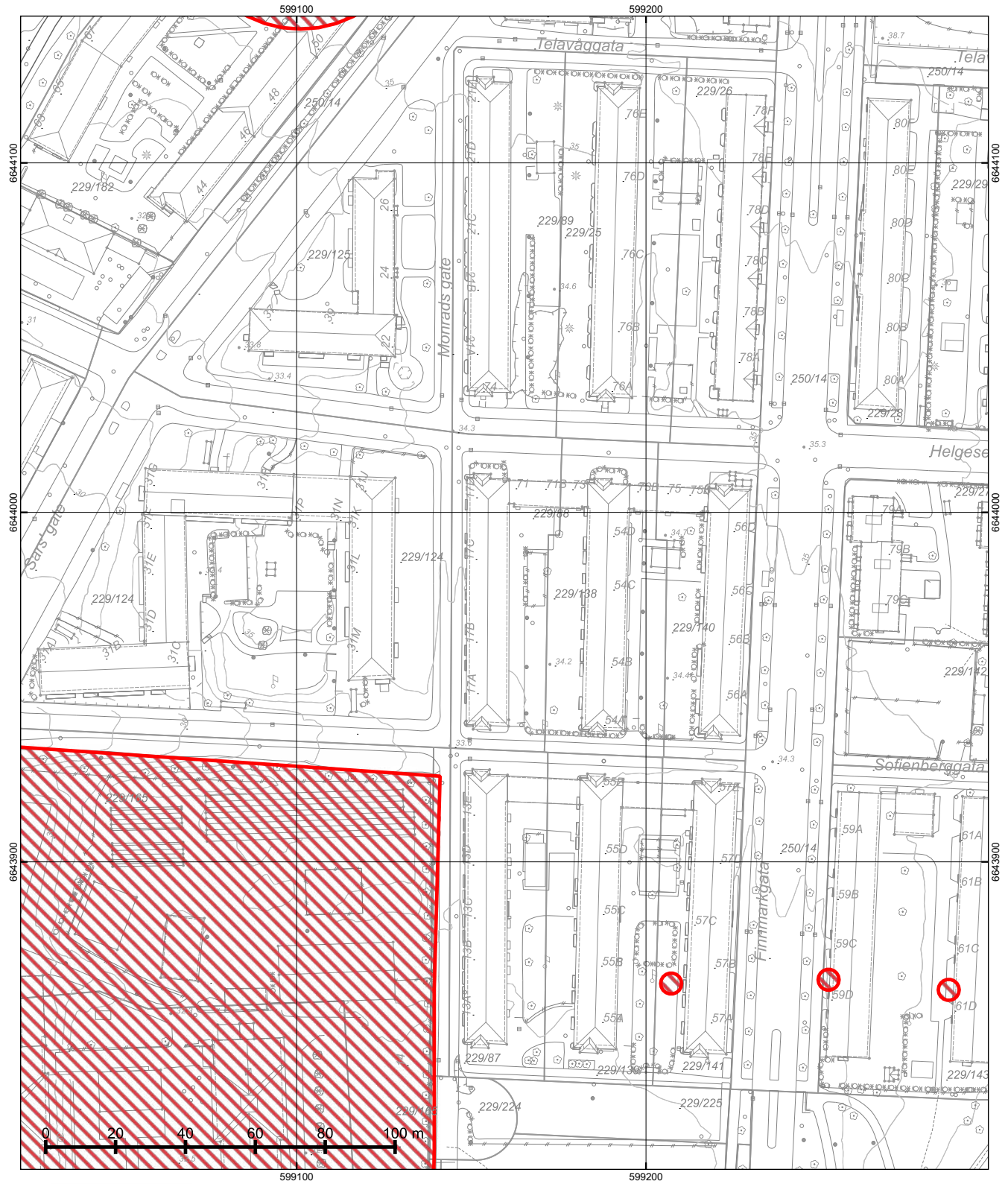
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo  Dato: 05.01.2026 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3		Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. <table><tr><td>PlottID/Best.nr: 333431/ 86524413</td><td rowspan="2">Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV</td></tr><tr><td>Adresse: MONRADS GATE 17B</td></tr><tr><td>Gnr/Bnr: 229/88</td><td>Kommentar:</td></tr></table>		PlottID/Best.nr: 333431/ 86524413	Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV	Adresse: MONRADS GATE 17B	Gnr/Bnr: 229/88	Kommentar:	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
PlottID/Best.nr: 333431/ 86524413	Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV								
Adresse: MONRADS GATE 17B									
Gnr/Bnr: 229/88	Kommentar:								

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmenntilgjengelig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense
- Plangrense (gammel lov)
- Regulert kjørefelt
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 05.01.2026 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	 Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.					
	<table><tr><td>PlottID/Best.nr: 333431/ 86524413</td><td>Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV</td></tr><tr><td>Adresse: MONRADS GATE 17B</td><td rowspan="2">Kommentar:</td></tr><tr><td>Gnr/Bnr: 229/88</td></tr></table>	PlottID/Best.nr: 333431/ 86524413	Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV	Adresse: MONRADS GATE 17B	Kommentar:	Gnr/Bnr: 229/88	
PlottID/Best.nr: 333431/ 86524413	Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV						
Adresse: MONRADS GATE 17B	Kommentar:						
Gnr/Bnr: 229/88							

HUSORDENSREGLER OG ANDRE BESTEMMELSER

TØYENBYGG 1 BOLIGSAMEIE MONRADS GATE 17 A – D

Vedtatt på årsmøte 28. april 1999 med revidering 29.04.2014, 13.04.2015, 05.04.2016, 27.02.2019, 05.06.2019, 10.06.2021, 08.06.2022 og 08.06.2023.

.....

Tøyenbygg 1 Boligsameie består av totalt 50 eierseksjoner, hvorav 48 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. Husordensreglene gjelder samtlige seksjoner og alle som oppholder seg på sameiets eiendom, dette være seg seksjonseiere, beboere, besøkende, innleide håndverkere eller andre personer som utfører oppdrag.

Den enkelte seksjonseier/beboer har rett til å bruke sin seksjon og fellesarealer til det de vanligvis brukes til, og bruken må ikke være til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre seksjonseiere/beboere/naboer.

Seksjonseier/sameier er den personen som eier en seksjon. Beboer er den som bor i seksjonen til daglig, uavhengig om vedkommende er seksjonseier eller leietaker.

1. Særlige plikter

1.1. Seksjonseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til seksjonen og fellesarealene. Alle plikter å ta tilbørlig hensyn til andre beboere, samt bidra til å skape et trivelig og trygt bomiljø.

1.2. Seksjonseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor seksjonen. Det skal være stille 2200 – 0700 på hverdager og 2300 – 0900 på lørdager, søndager og helligdager.

1.3. Håndverksarbeid i leilighetene skal ikke utføres etter klokken 2200 på ukedager, eller etter klokken 1800 på lørdager. Slikt arbeid er det ikke tillatt å utføre på søndager eller helligdager. I tilfeller hvor det er helt nødvendig å fravike disse reglene skal det legges ut et 'oppslag' på Vibbo.

1.4. Omfattende håndverksarbeide, oppussing og større sosiale sammenkomster, samt stenging av strøm og vann skal alltid varsles i så god tid at berørte naboer rekke å ta ønskede forholdregler. Vurder hvordan du best gjør dette. Vibbo om mange berøres, oppslag i oppgangen eller direkte kontakt om få berøres.

1.5. Seksjonseier er ansvarlig for skade på felles eiendom, med eller uten skyld. Sameiet kan søke regress hos skadevolder dersom skaden skyldes hærverk, skjødesløshet eller lignende.

1.6. De, seksjonseier, beboer eller andre som oppdager skade, feil eller mangler på sameiets eiendom/utstyr eller annet som han/hun ikke mener seg forpliktet til å utbedre plikter å melde fra skriftlig til styret.

1.7. Alle boder på loft og i kjeller er merket med seksjonsnummer. Styret sørger for merking av postkasser og callinganlegg. Seksjonseier er ansvarlig for at styret mottar informasjon som gjør det mulig å holde dette oppdatert.

Seksjonseier er ansvarlig for å registrere seg, sine voksne medboere og leietakere på Vibbo eller andre systemer for slik registrering som fremtidige styre velger å bruke. Seksjonseier plikter å påse at disse fullfører registreringen.

2. Forbud og særlige tillatelser.

2.1. Det er ikke tillatt å montere opp parabolantenn eller andre elektriske gjenstander på eller i tilknytning til balkong. Heller ikke i/utenfor vinduer for øvrig. Se vedtekter 3-1 pkt.6 2.ledd

2.2. Grilling på balkong med kullgrill er forbudt.

2.3. Utøvelse av sang- og musikkundervisning krever særskilt tillatelse av styret og samtykke av beboere som kan bli berørt av dette.

2.4. Vesentlige ytre endringer av seksjonen må ikke utføres uten styrets samtykke. Skilt, inskripsjoner, innkledning av balkonger, egne postkasser, markiser, flaggstenger, endring/maling av murvegg på balkong etc. skal godkjennes av styret. Godkjennelse skal skje skriftlig. Se for øvrig vedtektene 3.1.6.

2.5. Det er ikke tillatt å montere kjøkkenvifte ut gjennom yttervegg eller til luftekanal. Vifter med filter av ulike slag må derfor benyttes. Seksjonseier plikter å holde disse i en stand som gjør at de har nødvendig effekt og ikke medfører økt brannfare. Det er heller ikke tillatt å montere mekanisk vifte på bad. Se Vibbo/Tema/Ventilasjon.

2.6. Røyking er forbudt i trappeoppganger, på loft og kjeller. Herunder også vaskekjeller. Røyking er tillatt i innergård og på balkong så lenge det ikke plager andre. Man bør ikke stå rett utenfor inngangsdører og vinduer og røyke.

3. Plikter ved salg og utleie.

3.1. Seksjonseier har plikt til å varsle forretningsfører ved salg.

3.2. Seksjonseier plikter å gjøre alle personer tilknyttet seksjonen kjent med all nødvendig informasjon. Dette gjelder informasjon som kun gjelder den enkelte seksjon og informasjon som gjelder fellesskapet.

Behersker ikke personer tilknyttet seksjonen norsk har seksjonseier et særlig ansvar for at disse allikevel gjøres kjent med informasjonen.

Seksjonseier vil alltid kunne stilles til ansvar for brudd på husordensregler, vedtekter, hærverk og annen utilbørlig adferd begått av personer tilknyttet seksjonen

3.3. Om leietagere etterlater seg gjenstander i fellesarealer og det blir behov for borttransportering vil seksjonseier bli belastet kostnader forbundet med dette. Styret har ikke ansvar for å ta vare på hensatte gjenstander.

4. Renhold og avfall

4.1. Den enkelte beboer skal påse at det er rent og ryddig rundt egen seksjon. Den enkelte er ansvarlig for å fjerne gjenstander, avfall og annet som denne tar med seg inn på fellesareal.

4.2. Alle er pliktige til å håndtere avfall korrekt.

Se Vibbo/tema/avfall for detaljert beskrivelse.

5. Bruk av oppganger

5.1. Barnevogner, sykler, kjelker osv. må ikke settes i inngangspartier eller trapper. Brannvesenet tillater ikke dette.

5.2. Det skal ikke plasseres avfall/søppel/sko i oppgangen. Heller ikke utenfor egen dør.

5.3. Sikringsskap skal være låst. Det er seksjonseiers ansvar å gjøre beboer kjent med hvilket skap som tilhører seksjonen og å sørge for at nøkkel er tilgjengelig. Alle skal ha kunnskap om hvordan jordfeil varsles i den enkelte seksjon. Se Vibbo/temaer/sikringsskap og jordfeilvarsling.

5.4. Velger beboer å ha dørmatte er det beboers ansvar å holde den, og arealet den ligger på, ren og i brukbar skikk. Dørmatter blir ikke flyttet på/ristet av renholder. Ta gjerne matten inn for å lette jobben om du ser at vedkommende er i gang.

5.5. Det skal ikke ligge aviser e.l. utenfor dør til seksjon over tid.

6. Bruk av loft og kjeller

6.1. Alle ganger, oppganger og fellesrom på loft og kjeller skal til enhver tid være ryddige. Se Vibbo/tema/bod og lagring for til enhver tid gjeldende regler.

6.2. Rommet under trappen er til barnevogner, sykler, ski etc. som er jevnlig i bruk.

6.3. Alle boder på kjeller og loft er merket med seksjonsnummer. Beboer plikter og holde disse låst.

6.4. Det er ikke tillatt å oppbevare lettantennelige væsker eller avfall i egen bod. Det er heller ikke anledning til å koble elektriske apparater til sameiets strømnnett.

7. Bruk av vaskekjeller

7.1 Tilgang til og bruk av vaskekjelleren er organisert som en lukket 'klubb'. Se Vibbo/tema/vaskeklubben.

8. Bruk av felles innergård

8.1. Alle beboere plikter å holde innergården ryddig, holde bommen lukket og bidra til trivsel for både oss og naboen, Tøyenbygg II som eier halve arealet.

8.2. Ved grilling må det utvises tilbørlig hensyn til andre beboere. Unngå engangsgriller og andre lave griller på plenen da disse ødelegger gresset i tillegg til at de medfører brannfare.

8.3. I forbindelse med dugnader bes det om at sykler merkes. Umerkede sykler vil bli kastet. Sykler må ikke låses til gatelykter da disse ikke er fundamentert for å tåle slikt.

Leide sparkesykler skal ikke parkeres på sameiets eiendom.

8.4. Vask og annet arbeide på bil skal ikke foregå på sameiets eiendom.

8.5. Ingen kan fritt bruke sameiets parkeringsplass. Se Vibbo/tema/parkering for mer detaljert info. Kjøring til seksjonene er kun tillatt for nødvendig transport av personer og varer, og skal mellom kl 2300 og 0700 begrenses til et absolutt minimum. Bommen skal lukkes etter inn- og utkjøring.

Manglende respekt for regelverket kan medføre borttauing for eiers regning og risiko.

For brukere av næringslokalene gjelder egen brukeravtale for arealet i Helgesensgate.

8.6. Ballspill er ikke tillatt på noen del av innergården.

8.7. Foreldre har ansvar for oppsyn ved lek i innergården.

9. Vinduer og balkonger.

9.1 Sameiet er ansvarlig for det ytre vedlikeholdet av vinduer og balkongdører. Etter fasaderehabiliteringen i 2019 begrenser dette seg veldig da begge deler er aluminiumbelagt på utsiden. Det er ikke tillatt å gjøre utvendige inngrep på vinduer og balkongdører da dette kan forringe levetiden. Beboer plikter begrenser seg derfor til å smøre hengsler og å varsle styret om noe er galt med hengsler, låsemekanismer o.s.v.

Innvendig er det derimot treverk som seksjonseier er ansvarlig for å vedlikeholde.

Se Vibbo/Tema/Vinduer/balkongdører/Vedlikehold. Her finnes produktbladet fra NorDan som er produsenten av våre vinduer og dører.

9.2. Balkongene er pr. definisjon en del av fasaden, og dermed sameiets ansvar å vedlikeholde. Etter fasaderehabiliteringen i 2019 er rekkverket nå laget av Plannja-plater som er vedlikeholdsrie på

begge sider. Det betyr at ingen, hverken sameiet eller beboer skal drive vedlikehold av disse utover vanlig renhold. Man må i tillegg fare fint med dem da hakk i overflatebehandlingen kan føre til at de ruster.

Gulvene er ikke malt, men dekket med epoxy. Epoxy-behandling er en jobb for fagfolk, og sameiet må derfor ta ansvaret for dette i fremtiden. Det er derfor ikke anledning til å flislegge, eller dekke til balkonggulvet med gulv, hverken gulv som ligger løst eller gulv som fastmonteres. Dette da slike gulv kan skade dekket og vanskeliggjøre jobben med fornying av epoxybelegget.

Det er ikke anledning til å fjerne sideskjermer eller supplere med andre typer avskjerming.

9.3. Det er ikke anledning til å fjerne de fastmonterte balkongkassene. På utsiden av rekkverket er det heller ikke anledning til å henge opp noe i tillegg.

9.4. Lufting/tøytørk må skje slik at det ikke skjemmer gårdens fasade, dvs. under rekkverkets høyde. Og aldri på søndager og helligdager. Gulvtepper, dørmatter etc. må ikke bankes/ristes fra balkonger eller vinduer.

10. Sikkerhet og nøkler

10.1. Alle dører som er forsynt med lås skal holdes låste. Ytterdører skal ikke etterlates i åpen stilling uten at man har oppsikt med dem.

10.2. Slipp ikke inn uvedkommende.

10.3. Etter overgang til elektronisk nøkkelsystem står alle seksjonseiere fritt til å anskaffe så mange nøkkelbrikker de måtte ønske. For å ikke forkorte nøkkelsystemets levetid plikter alle å melde tapte brikker raskt slik at den kan deaktiveres. Se Vibbo/temaer/lås og nøkler for hvordan dette skal håndteres. Legg spesielt merke til avsnittet om nøkkelhåndtering ved salg av seksjon.

11. Oppvarming, radiatorer, varmt vann og lufting.

11.1. Unødig bruk av fjernvarme til varmt vann øker driftsutgiftene og dette må dekkes av felleskostnadene. Det oppfordres derfor til moderat bruk. Forbruk av fjernvarme til oppvarming måles i alle seksjoner og vil påvirke den enkelte seksjonseiers utgifter.

11.2. I forbindelse med at fyringssesongen starter, og noen ganger i spesielle tilfeller, blir det bedt om at alle lufter radiatorer. Dette må gjøres for at oppvarmingen skal fungere hos alle.

11.3. I fyringssesongen er det ikke anledning til å ha vinduer stående åpne i lengre tid. Lufting på den tiden av året gjøres best ved å sette vinduene helt åpne i en kort periode, gjerne med gjennomtrekk. Utenom fyringssesong skal det tenkes på at vinduer som står mye åpne i regnvær vil ta skade. Ventilene i vinduene skal derimot alltid stå åpne og utildekket.

Det skal ikke luftes fra leilighet til trappeoppgang.

Trappevindue lukkes på høsten permanent og de skal ikke åpnes før sameiet åpner dem igjen på våren. Ved kraftig regn og/eller vind i sommersesong må de lukkes.

11.4. Alle rom må holdes såpass oppvarmede at vann i rør ikke fryser. Kondens på vinduer kan tyde på for lav temperatur inne.

11.5. Sameiet har det totale ansvaret for nødvendig arbeide tilknyttet radiatorer og rør tilknyttet sameiets fyringsanlegg. Seksjonseier plikter å etterse dette i egen seksjon og gi beskjed til styret om arbeid er nødvendig. Arbeide på radiatorer og rør skal kun utføres av håndverker valgt og bestilt av styret. Unnlattelse fra å melde fra til styret kan medføre erstatningsansvar.

12. Husdyr

12.1. Husdyr, her primært hund, katt, gnagere etc. må ikke holdes uten styrets samtykke. Om styret gir sin godkjennelse skal det skrives en avtale som spesifikt gjelder det enkelte dyr. Det gis ikke en generell tillatelse til dyrehold.

12.2. Hundeeiere plikter å følge politivedtektene for dyrehold, benytte hundepose samt å ta hensyn til at ikke alle er vant med dyr

12.3. Dyreeiere har plikt til å påse at dyrene ikke vandrer fritt omkring i området og forurensar lekeplass, trappeoppganger og fellesområder for øvrig.

12.4. Sameiet har totalforbud mot reptiler.

13. Dugnad

13.1. Samtlige som benytter fellesområder, både seksjonseiere og leietagere plikter å delta i dugnader organisert av styret. Uansett alder eller ferdighet er det mulig å bidra.

14. Styret og vaktmester

14.1. Styret kontaktes via e-post eller på Vibbo. Ved akutte situasjoner brukes øvrig kontaktinformasjon som henger i alle oppganger.

14.2. Styrets arbeide reguleres av sameiets vedtekter, gjeldende retningslinjer og vedtak på årsmøte.

14.3. Vaktmester varsles ved behov. Se Vibbo/Tema/Hva gjør vaktmester.

15. Rehabilitering- og vedlikeholdsprosjekter

15.1. Ved prosjekter organisert av sameiet vil seksjonseiere som ikke sørger for avlevert nøkkel/adgang til egen seksjon i henhold til den informasjon som er gitt, bli belastet merkostnader for forsinket fremdrift dersom dette skyldes manglende adgang til seksjonen. En forutsetning er at varsel om innsamling av nøkler/behov for adgang til seksjon er sendt ut minimum 14 dager i forveien.

15.2. Bruksendring av opprinnelig seksjon, for eks. flytting av kjøkken til stue eller riving av vegger skal godkjennes av styret før igangsettelse. Ved riving av vegg skal styret ha signert bekreftelse fra arkitekt eller byggkonsulent på at vegg ikke er bærende.

15.3. Dokumentert godkjenning fra Plan- og Bygningsetaten i Oslo Kommune må foreligge dersom prosjektet er søknadspliktig. Om prosjektet er unntatt søknadsplikt må også dette dokumenteres ovenfor styret.

15.4. Søknader om ombygging som krever bruk av pumpe for transport av avløpsvann vil ikke bli godkjent. Skulle en slik ombygging likevel bli iverksatt, vil sameiet ved styret fremsette krav om at seksjonseiere for egen regning finner en ny løsning som ikke innbefatter bruk av pumpe.

16. Brannslukningsutstyr

16.1. Alle seksjoner skal være utstyrt med minst en godkjent røykvarsler. I tillegg har sameiet utstyrt alle seksjoner med ett 6 kg pulverapparat. Dette er derfor sameiets eiendom og må derfor ikke fjernes eller byttes. Sameiet sørger for periodisk ettersyn av dette etter gjeldende forskrifter. Mellom disse kontrollene har beboer ansvaret for at slukkeapparat er i brukbar stand. Se Vibbo.

16.2. Det er montert pulverapparat i trappeoppganger, kjeller, vaskekjeller og loft. Blir disse apparatene brukt slik at de trenger

ettersyn må styret få beskjed. Blir disse misbrukt eller ødelagt vil skadevolder ville kunne bli gjort erstatningsansvarlig.

16.3. Vi har brannvarslingsanlegg i alle fellesområder. Alle plikter å sette seg inn i instruksene som er slått opp ved panelene i hver oppgang. Sentralen for brannvarslingsanlegget befinner seg i C-oppgangen

17. Andre faste installasjoner

Våre soilrør er innvendig fornyet med strømpe. Fullstendig drifts- og renholdsinstruks fra TT-Teknikk AS ligger vedlagt.

17.1. Ved bruk av soilrør (gjennomgående vertikale rør) gjelder følgende forholdsregler:

- Ikke hell store mengder kokende vann i avløpet (max 10 liter)
- Benytt kun flytende avløpsåpnere. Ikke pulver f.eks. Plumbo.
- Staking anbefales fremfor bruk av sterke avløpsåpnere.

17.2. Ved avløpsstopp

- Vanlig høytrykksrens med vann, max trykk 250 BAR
- Ikke benytt kjettingdyser
-

17.3. Ved montering av vegghengt toalett

- Kun behov for en toalettuffe for overgangen til strømpa

18. Brudd på sameiets regler og bestemmelser.

18.1. Plages beboer av at andre beboere bryter husordensregler skal beboer selv ta kontakt med vedkommende så langt det er mulig.

18.2. I alvorlige tilfeller og når egne forsøk ikke strekker til tar man skriftlig kontakt med styret. Det er da viktig at klagen er beskrevet med relevant informasjon.

- Hvilken regel brytes?
- Hvem bryter regelen? Seksjonsnummer?
- Har du selv prøvd å ordne opp? Når og hvordan?
- Beskriv/tidfest problemene.

Styret formidler klage til beboer og evt. til seksjonseier om dette ikke er en og samme person. Ved gjentatte påpekelse fra styret kan styret kreve at beboer flytter ut. Styret kan også i alvorlige saker kreve seksjonen tvangssolgt.

DRIFTS OG RENHOLDSINSTRUKS For rehabiliterte avløpsrør og sluk

RØR

Generelt kan rørene benyttes som før, men følgende forholdsregler anbefales:

- Ikke hell store mengder kokende vann i avløpet (max 10 liter).
- Benytt kun ferdigblandede milde avløpsåpnere. For eksempel Jif avløpsåpner som fåes kjøpt i vanlige matbutikker. Staking anbefales foran sterke avløpsåpnere.

- Ved avløpsstopp:
Vanlig høytrykksrens med vann, max trykk 250 BAR.

Ikke benytt kjettingdyser!

KAPPING AV RØR

Det anbefales å benytte autorisert rørlegger. For å skjøte rør eller kappe innpå skal deler fra Vulkan benyttes. Se vedlagte skjema fra Vulkan. Her står også hvor Dere kan få tak i delene.

SLUK

Se vedlikeholdsinstruks fra Blücher, pass på at det er vann i vannlåsen. Om det ikke er vann her kan det forekomme lukt. Sluket leveres klart for rehabilitering av bad, og det legges en stk klemring i hver leilighet ved arbeidsslutt.

VEGGHENGTT TOALET

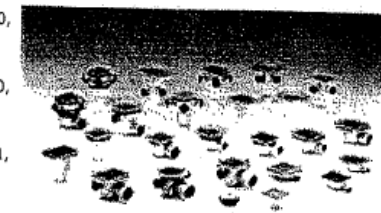
Hvor det skal monteres vegghengte toaletter trengs kun en toalettuffe for overgangen til strømpa.

Drift- og vedlikeholdsinnstruks BLÜCHER Domestic® gulvsluk i rustfritt stål



Omfatter:

Sluk for betong/flis type nr.	102, 110, 111, 114, 140, 150, 151, 160, 161 og 181.
Sluk for vinylgulv type nr.	202, 210, 211, 214, 240, 250, 251, 260, 261 og 281.
Sluk for smøremembran type nr.	302, 310, 311, 314, 350, 351, 355, 360, 361 og 381.
Sluk for membranduk type nr.	312, 313, 352 og 353.
Vannlås type nr.	502 og 525.



Til eier/bruker:

Der er blitt installert BLÜCHER Domestic® gulvsluk utført i rustfritt stål AISI 316 alternativt AISI 304. Gulvsluket er godkjent i henhold til ETA-Danmarks forskrifter til kapasitet og selvrensningsevnen.

Før sluket tas i bruk:

- Kontroller at sluket er rengjort for betongrester og lignende.
- Kontroller at vannlås er montert.
- Kontroller ved vinylgulv at klemring er godt fastskrudd.

Normal drift:

BLÜCHER Domestic® gulvsluk i rustfritt stål har en lett demonterbar vannlås med høy selvrensningsevne. Ved forekomst av mange urenheter kan det være nødvendig å rense vannlåsen med passende intervall.

Rengjøring:

- Ristens skruer løsnes (2 eller 3 skruer). Fjern rist og løft vannlåsen opp.
- Rengjør vannlås med rengjøringsmiddel etter behov.
- Sørg for at vannlåsens pakning er smurt med glidemiddel. Monter vannlåsen ved et lett trykk og vridning mot slukets stoppring. Sørg for at vannlåsens pakning slutter godt til sluket for å unngå luktproblemer.
- Monter rist og monter skruene.

Tekniske data:

Der henvises til katalog for produktprogram og teknisk informasjon.

VULKAN

Vulkan støttehylse

Støttehylse Alle mål i mm				
Art. nr.	Rør DN	PN	Vegg tykkelse	Lengde
03001	50	10	4,6	100
03002	63	6	3,6	175
03003	75	6	4,3/4,1	175
03004	75	10	6,8/6,5	175
03005	75	16	10,3	175
03006	90	3	2,7/2,2	175
03007	90	6	5,4/5,1	175
03008	90	10	8,2/7,8	175
03010	110	6	6,6/6,3	175
03011	110	10	10,0/9,5	175
03012	110	16	15,1	175
03013	125	3	3,9/3,1	175
03014	125	6	7,4/7,1	175
03015	125	10	11,4	175
03016	140	6	8	175
03017	140	10	12,7	175
03018	160	3	4,9/4,0	200
03019	160	6	9,5/9,1	200
03020	160	10	14,6	200
03021	180	6	10,7/10,2	200
03022	180	10	16,4	200
03024	200	10	18,2	200
03025	225	3	6,9/5,5	225
03026	225	6	13,4/12,8	225
03027	225	10	20,5	225
03028	250	6	14,8/14,2	225
03029	250	10	22,7	225
03030	280	6	16,6/15,9	225
03031	280	10	25,4	225
03032	315	4	12,1	225
03034	315	6	18,7/17,9	225
03035	315	10	28,6	225
03036	355	4	13,6	225
03037	355	6	20,1	225
03038	355	10	32,3	225
03039	400	3	12,4	225
03040	400	6	22,7	225
03041	400	10	36,4	225



Produktbeskrivelse:

- For bruk i PE- og PVC-rør
- Laget av rustfritt stål, AISI 304.
- Syrefast på forespørsel
- Andre dimensjoner på forespørsel

Viktig ved bestilling:
Innvendig rørdiameter må oppgis

VEDTEKTER

for

Boligsameiet Tøyenbygg 1, org. nr. [986 469 168](#)

Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte 27.02.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter tidligere vedtekter av 28.04.1999
Endret på ordinært årsmøte 03.06.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Boligsameiet Tøyenbygg 1. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 16.02.1987.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 48 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 229, bnr.88 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel.
Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsssøknaden.

(2) Sameiets utgifter fordeles på sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene. Styret fastsetter å konto beløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon.

(2) Salg/fremleie av leiligheten skal meldes til styret minst 14 - fjorten dager før fremleietaker/kjøper skal flytte inn i leiligheten. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

(3) Styret kan kreve fremlagt leiekontrakt for å kontrollere at den ikke inneholder noe som strider mot sameiets vedtekter eller eventuelle husordensregler.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(5) Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (5) ledd. Det samme

gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Boder tildeles av styret med en kjellerbod og en loftsbod til hver leilighet, basert på aktuell bruk når vedtektene vedtas.
(4) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(5) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever resekjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(6) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også for bodene til den enkelte seksjon.

(7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(8) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt etter samtykke fra styret. Prosedyren som må gjennomføres for at styret skal fatte sitt vedtak er beskrevet i husordensreglene Pkt. 12.1.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

5-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

(3) Utgiftene omfatter bl.a. felles elektrisk kraft, eiendomsskatt, kommunale avgifter, felles forsikring og andre drifts- og vedlikeholdsutgifter. Unnlatelse av å betale de utliknete andeler av fellesutgiftene (husleie) innen 14 - fjorten - dager etter påkrav ansees som vesentlig mislighold. Hvis en sameier forøvrig vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan vedkommende pålegges å flytte og selge

seksjonen.

5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

6-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs, dog minst 2 ganger i året. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

7-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de

årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebyggd eller planlagt bebyggd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

10-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan beslutes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.



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 eignedom (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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Monrads gate 17B
0564 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Monica Frøseth

Telefon: 480 35 999
E-post: monica.froseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre