

aktiv.





Eiendomsmegler/ Partner

Jonas Huser

Mobil 913 68 759

E-post jonas.huser@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 14 900 000,-
Omkostn.: Kr 16 613,-
Total ink omk.: Kr 14 916 613,-
Felleskostn.: Kr 6 574,-
Selger: Anne Kirsti Brække bo
v/bostyrer Advokat Jacob W. Lindegaard

Salgsobjekt: Aksjeleilighet
Eierform: Aksje
Byggeår: 1923
BRA-i/BRA Total 133/148 kvm
Tomtstr.: 1338.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 216, bnr. 117
Oppdragsnr.: 1007250063

Unik toppleilighet over 2 plan m/idyllisk beliggenhet

Aktiv v/ Eiendomsmegler Jonas Huser har gleden av å presentere Lyder Sagens gate 28 - En unik toppleilighet beliggende på et usjenert høydedrag. Et svært attraktivt og rolig boligområde på Fagerborg, med gangavstand til alt av fasiliteter.

Kort fortalt:

- På toppen av Fagerborg
- Sjelden anledning med god atmosfære
- Over 2 plan med loft
- Oppussing/moderniseringsbehov med stort potensial
- Balkong med flott utsikt
- God takhøyde
- Boligen har 3 ildsteder
- Eksklusiv rett til hageparsell
- Svært etterspurt beliggenhet
- Veldig sjarmerende murbygg med kun 3 enheter
- Townhousebebyggelse fra 1920-tallet i "engelsk havebystil"
- En grønn oase midt i byen
- 2 store boder i kjeller på totalt 15 kvm
- Loftsboder med gulvareal på totalt 13 kvm
- Arkitekt av bygget fra 1920 tallet: Kristen Rivertz



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	73
Energiattest	76
Nabolagsprofil	83
Reguleringskart	86
Ekspedisjonsdokument	91
Approbasjonsdokument	95
Tegninger	98
Årsberetning	101
Protokoll	131
Vedtekter	135
Husordensregler	139
Meglerbrev	141
Budskjema	150

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 133 m²

BRA - e: 15 m²

BRA totalt: 148 m²

TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 15 m² 2 boder

3. etasje

BRA-i: 114 m² Entré, Toalettrom, Bad, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Hall, Anretning, Stue/spisestue m/trapp til loft - arbeidsrom

4. etasje

BRA-i: 19 m² Loft/Arbeidsrom

TBA fordelt på etasje

3. etasje

3 m² Balkong

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 28 kvm.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1338.6 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for aksjelaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer. Frodig felles hagetun som er fullt av syrener og jasmin.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i rolige til svært hyggelige omgivelser, i et populært og meget sentralt men usjenert boligområde på Fagerborg.

Aksjelaget har et av områdets flotteste tomter. Rett ved populære Jesssenløkken, Fagerborg idrettsplass, Tuftepark og Sophus Bugges plass. Sistnevnte er tilrettelagt for lek og ballspill, og om vinteren er det skøyteis her. Fra leiligheten er det ca. 300 meter til Stensparken, med vannspeil, lekeplass og en liten kafé sommerstid. I nordenden av parken ligger Blåsen - en høyde med god utsikt til St. Hanshaugen, samt utover bysentrum og vestkanten.

Videre er det ca. 18-20 minutters gange til idylliske Frognerparken og St. Hanshaugen park. I Frognerparken finner du Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion.

Bislett Bad byr på innendørs svømmehall, og Colosseum kino ligger i gangavstand. Setter du kursen mot sentrum når du Uranienborgparken og Slottsparken på ca. 8-10 min.

Beskrivelse av nærområdet / fasiliteter:

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Bunnpris, Rema 1000 og Joker. Majorstuen og Bogstadveien er velkjent for sitt yrende folkeliv, og ikke minst rike utvalg av butikker, kafeer, konditorier, restauranter og utesteder. Her finner du alt fra store, rimelige kleskjeder, til fasjonable motehus. Aker brygge og områdene rundt anbefales også et besøk.

Området har et godt kollektivtilbud via buss, trikk og T-bane. Nærmeste holdeplass er Marienlyst, som ligger ca. 115 m unna. Det er kort avstand til Majorstuekrysset - et viktig kollektivknutepunkt i Oslo, da alle T-banelinjene, tre sporvognslinjer og fem busslinjer trafikkerer stedet. Med bil fra Fagerborg tar det ca. 6 min til Oslo S, 6 min til Skøyen og 35 min til Oslo Lufthavn.

Leiligheten ligger like ved Marienlyst barne- og ungdomsskole. I nærområdet ligger Blindern og Politihøgskolen, samt privat Høyskole innen helse- og sosialfag, diakoni og ledelse. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Fagerborg menighetsbarnehage, Fagerborggaten barnehage og Marienlyst Gård barnehage.

Skolekrets

Bolteløkka skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Vestre Aker kirke med linje FB1, 20, 25 og 28 ca. 400 m

Trikk: Stensgata med linje 17 og 18 ca. 500

T-bane: Majorstuen med linje 1-5 ca. 1,2 km

Tog: Nationaltheatret stasjon med 10 ulike linjer ca. 2,4 km

Bygningssakkyndig

Kai Ivar Vambeseth

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater med folie i Mansardknekk og takstein på øvre del. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Tillegskommentar: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Leiligheten ligger i et flott townhouse på vakre Fagerborg. Den går over to plan, 3. etasje og 4. etasje/loft. 3. etasje består av entré, hall, gang, kjøkken, spisestue i åpen løsning med stue som har utgang til balkong, 2 soverom, wc og bad. Badet ligger mellom soverommene og har dør igjennom. Stuen har utgang til flott balkong på ca 3 kvm samt stuen har en eldre støpejernsovn. Hall og kjøkken har hver sin peis. I 4. etasje/loft er det arbeidsrom samt bod med gulvareal på nesten 13 kvm.

Standard

UTVENDIG:

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater med folie i Mansardknekk og takstein på øvre del. Ukjent år for tekking. Taket er besiktiget fra takfot fra balkong. Platetekking har avflasket folie i stor grad. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Innredet del er innbygget og ikke mulig å vurdere. Bygningen har eldre malte trevinduer med 2-lags glass og sprosser. Det er to eldre Veluxvinduer på loft. Ukjent alder. Entrédør i tre. Uklassifisert, ukjent år. Brann- og lydklassifisert dør fra arbeidsrom på loft til fellesareal Ei 60/Rw 35dB. Nyere dør. to-fløyet balkongdør i malt tre med 2-lags isolerglass fra 1989 med utvendig tilleggsglass. Balkong i murkonstruksjon, flislagt gulv. Utelampe og strømuttak.

INNVENDIG

Furugulv og parkett på gulv. Malte veggflater. Malt himling. Romhøyde er målt til ca. 2,78 meter i stue. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt høydeforskjell på 10 mm gjennom rommet i stue/spisestue. 12 mm i soverom. 11 mm i arbeidsrom. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Boligen har mursteinspipe, vedovn, åpen peis og peis med innsats. Boligen har ståltrapp med tretrinn. Ukjent år.

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Badet er av eldre dato. Ukjent alder. Flislagt bad med varmekabel. Dusj med glassvegg. Innredning med servant. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Ukjent alder. Det er fritthengende kjøkkenventilator i stål. Ukjent føring av ventilasjonsrør.

SPESIALROM

Toalettrom er flislagt og med varmekabel i gulv. Toalett og servant. Naturlig avtrekk på vegg. Eldre konstruksjon. Ukjent år.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber og jern. Hovedstoppekran er i kjeller, ellers er det stoppekraner for deler av anlegget i luke på bad og wc. Eldre anlegg, ukjent år. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Eldre anlegg, ukjent alder. Boligen har naturlig ventilasjon. 28 liter varmtvannsbereder er plassert i kjøkkenbenk. Automatsikringer og jordfeilbrytere. Sentralt brannvarslingsanlegg, røykvarsler og pulverapparat.

Info fra takstmann:

Boligen har rehabiliteringsbehov. Aksjeleilighet - Byggeår: 1923

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

Tegninger er oversendt av megler. Det er avvik fra planløsning ved vegg mellom soverom og kjøkken er fjernet og kjøkken er utvidet i hele rommet. Det vil si at ett soverom er fjernet.

Forhold som har fått tilstandsgrad 3:

-Overflater innvendig (Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000)

-Bad generell (Kostnadsestimat: Over 300 000)

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

-Vinduer

-Balkongdør

-Balkonger, terrasser og rom under balkonger

-Innvendige trapper

-Vannledninger

-Avløpsrør

-Ventilasjon

-Varmtvannstank

-Varmtvannstank 2

-Elektrisk anlegg

-Overflater og konstruksjon toalettrom

-Overflater og innredning kjøkken

-Avtrekk kjøkken

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Det som er av hvitevarer på kjøkken medfølger, uten garanti på dens funksjon.

TV/Internett/Bredbånd

Telia

Parkering

Parkering på AS Heims eiendom er bare tillatt for aksjonærer som er tildelt plass av styret. Parkering skal kun skje på tildelte plasser.

Det er 13 parkeringsplasser i aksjelaget med el-lader som leies ut etter ansiennitet. Per i dag er det venteliste (to står på liste ifølge styreleder).

En parkeringsplass kan tildeles aksjonærer hvor en av leilighetenes beboere disponerer bil i aktiv bruk. Styret avgjør eventuelle tvilstilfelle.

Når en plass er ledig skal styret gjøre dette kjent for aksjonærene, slik at interesserte kan melde sin interesse. Aksjonærer som ønsker plass, tildeles ledige plasser som sagt etter ansiennitet(eiertid).

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser, bl.a i Lyden Sagens gate hvor det pleier å være enkelt å gateparkere.

Det er beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere på anviste parkeringsplasser. Eier må være registret i Folkeregisteret og kommunen tar årlig betalt for slik parkering. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon, priser og vilkår: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/>

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

79200023

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at selger er ved offentlig utnevnt bobestyrer. Selger har begrenset kjennskap til eiendommen, og selger er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

Styret har inngått avtale med Oslo Brannvern og brannsikring av etasje skillet mellom 1 etasje og kjeller. Arbeidet forventes starte primo mai 2025.

Kaptialinnhenting/faktura er sendt til til eierne/aksjonær av boenheten, som besørger denne betalt før overlevering av boligen.

Taket på gården vil det tas en ny vurdering om ca. 5 år ifølge styreleder. Må det utbedres blir det kapitalinnhenting per aksjonær/beboer i aksjelaget.

I henhold til husordensreglene besørger aksjonærene/eierne utførelse av trappevask i hovedoppgang og baktrapp.

Hageparsell som disponeres til denne boligen med vedlikeholdsplikt.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er avvik fra planløsning ved vegg mellom soverom og kjøkken er fjernet og kjøkken er utvidet i hele rommet. Det vil si at ett soverom er fjernet. Kjøper er innforstått med at kommunen kan kreve søknad etter dagens forskrifter eller tilbakestillelse til siste godkjente løsning og overtar risiko og kostnader knyttet til dette.

Det er utgang fra stue til balkong på ca. 2,5 kvm.
2 kjellerboder merket Brække er målt til hhv. ca. 9,0 kvm og 5,6 kvm.
Loftsbod er ikke målverdig pga lav romhøyde og skråtak, gulvarealet er målt til ca. 12,8 kvm. Boden har 3 dører, men det er ikke skillevegger.

Energi

Oppvarming

Panelovner. Varmekabler på bad. Vedfyring. 3 ildsteder i boligen som ikke er funksjonstestet.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Aksjelaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 14 900 000

Formuesverdi primær

Kr 3 111 959

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 10 874 227

Formuesverdi sekundær år

2023

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

Felleskostnader inkluderer

Tv/bredbånd (Telia), kommunal avgifter, eiendomsskatt, byggforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold, etc.

Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 6 574,-

Herav:

Tv/bredbånd 599,-

Netto leie 5 975,-

Fordeling felleskostnader er oppgitt av forretningsfører.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 574

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 41 906

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Aksjeselskapet

Aksjeselskap

Boligselskapet AS Heim

Organisasjonsnummer

931531484

Om aksjeselskapet

Selskapets navn er Boligselskapet AS Heim. Selskapet er en direkte fortsettelse av Statsfunksjonærenes Byggeselskap A/S Heim.

Selskapets formål er å ivareta aksjonærenes felles interesser, drift og eventuelt salg av selskapets eiendommer Fagerborggt. 23 og 25 samt Lyder Sagensgt. 28 og 30 i Oslo. Selskapets forretningskontor er i Oslo.

Selskapets aksjekapital er kr 106.300,- fordelt på 1063 aksjer á kr 100,-. Aksjene er knyttet til leiligheten for den enkelte aksjonærs leilighet i selskapets eiendommer og kan bare overdras sammen med leiligheten. Aksjene og leiligheten kan ikke skilles .

Sikringsordning fellesgjeld

Aksjelaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Ifølge aksjelagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett i laget.

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.

Fra årsmøte 2 april 2025:

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetning.

Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Styret har utarbeidet et budsjett for 2025 som følger vedlagt i årsrapporten for 2024.

Fra januar 2024 ble fellesutgiftene økt med 10%.

Styret har fullmakt til å innkalle kapital knyttet til brannsikringsarbeidet. Dette vil bli gjort pr 1 mai 2025.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er en forutsetning for at kjøper skal kunne overta eiendommen at kjøper er godkjent som ny aksjeeier av boligaksjeselskapet. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny aksjeeier må eiendommen videreselges for kjøpers regning. Et videresalg for kjøpers regning innebærer at kjøper ikke har noen økonomiske rettigheter knyttet til eiendommen og kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle tap som følge av videresalg. Likeledes vil en eventuell gevinst ved et videresalg tilfalle selger.

Kjøper kan gå til søksmål mot boligaksjeselskapets styre dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Selger forplikter seg til å medvirke og igangsette videresalg så snart det endelig er avklart at kjøper ikke vil bli godkjent som ny aksjeeier.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Husdyr/kjeledyr må ikke holdes uten styrets samtykke.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det er 2 dugnader i året for aksjeselskapet/beboerne.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 216, bruksnummer 117 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:

301/216/117:

01.07.1913 - Dokumentnr: 900752 - Bestemmelse om veg

17.09.1921 - Dokumentnr: 920643 - Bestemmelse om bebyggelse

13.05.1922 - Dokumentnr: 993532 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

09.01.1923 - Dokumentnr: 993633 - Bestemmelse om bebyggelse

vedr. våningshus

21.10.1943 - Dokumentnr: 302840 - Erklæring/avtale

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

09.03.1967 - Dokumentnr: 504718 - Bestemmelse om bebyggelse

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. loftsrom

05.06.1913 - Dokumentnr: 900167 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELT FRA FAGERBORG GT 21B - UTGÅTT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger Expeditions-Dokument for bygget fra 8 juni 1921

Det foreligger ferdigattest for innredning arkiv/arbeidsrom loft datert 12 mai 1971

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998. Det foreligger godkjente tegninger hos plan og bygningsetaten fra 1971 men ikke ferdigattest.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Private stikkledninger på tomte.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til spesialområde bevaring. Gul liste hos Byantikvaren. Byggeområde for boligformål.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV FAGERBORGOMRÅDET SOM REGULERES TIL SPESIALOMRÅDE - BEVARING, OSLO KOMMUNE

§ 1. Alle bygningene innen områdene skal bevares og nyttes til boligformål. Modernisering tillates under forutsetning av at eksteriøret i det vesentlige beholdes eller føres tilbake til det opprinnelige utseende. Utvendige forandringsarbeider skal skje i samråd med byantikvaren.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Fremleie av leiligheten, eller del av denne, møblert eller umøblert, krever styrets samtykke. Nektelse kan bare skje på saklig objektivt grunnlag og forretningsmessig grunnlag. Fremleie av hele leiligheten begrenses til 1 år om gangen. Det opprettes leiekontrakt med hver enkelt aksjonær.

Styret kan bare samtykke til fremleie når aksjonær, eller aksjonærs barn eller foreldre, har vært registrert bosatt i AS Heim i minst to år. Ved botid mindre enn to år må fremleie godkjennes av generalforsamlingen med 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer. Mer enn to års sammenhengende fremleie av hele eller det meste av leiligheten kan bare godkjennes dersom det er særlig grunn.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at vi ikke har funnet registrering av eiendommen i SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

Aksjelaget har legalpant for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp) for aksjeeiers forpliktelser overfor aksjelaget. Pantet dekker aksjelagets krav på felleskostnader samt andre krav aksjelaget måtte få mot aksjeeier.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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, gjerne 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. 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.

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

14 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

6 570 (Noteringsgebyr forretningsfører)

10 043 (Transportgebyr)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

16 613 (Omkostninger totalt)

24 513 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

27 313 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

14 916 613 (Totalpris. inkl. omkostninger)

14 924 513 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

14 927 313 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 16 613

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av kjøpet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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.

Dødsbo

Det gjøres oppmerksom på at selger er ved offentlig utnevnt bobestyrer. Selger har begrenset kjennskap til eiendommen, og selger er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

Tilrettelegging: 12 900,-

Visninger per stykk: 3 490,-

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke utlegg.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig avtalt vederlag + utlegg.

Oppdragsansvarlig

Jonas Huser

Eiendomsmegler/ Partner

jonas.huser@aktiv.no

Tlf: 913 68 759

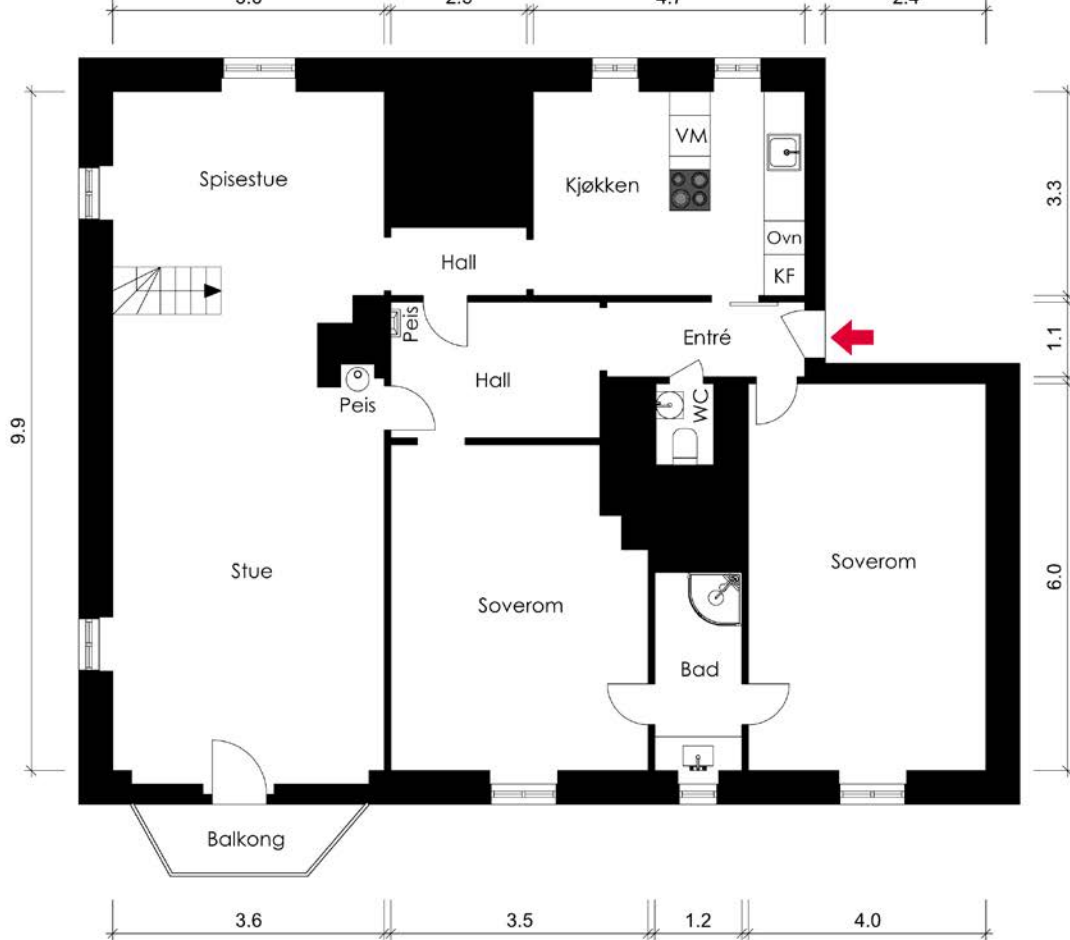
Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22

0263 OSLO

Salgsoppgavedato

17.04.2025





1 etasje

okw



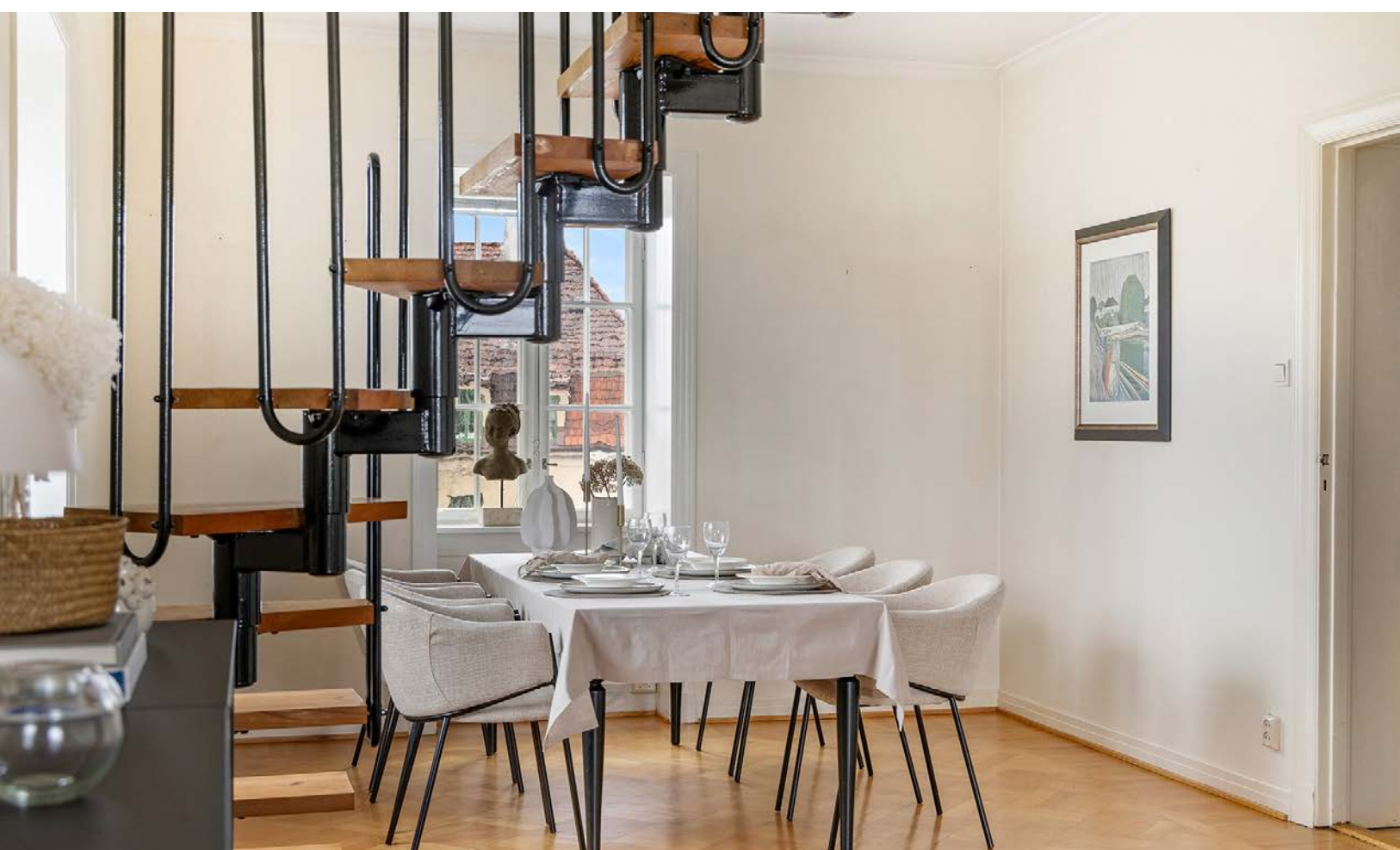
1 etasje

okw























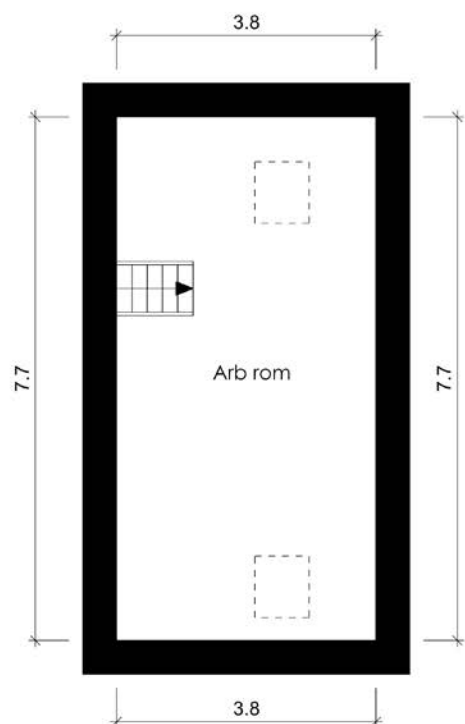












2 etasje

skruv



2 etasje

skruv



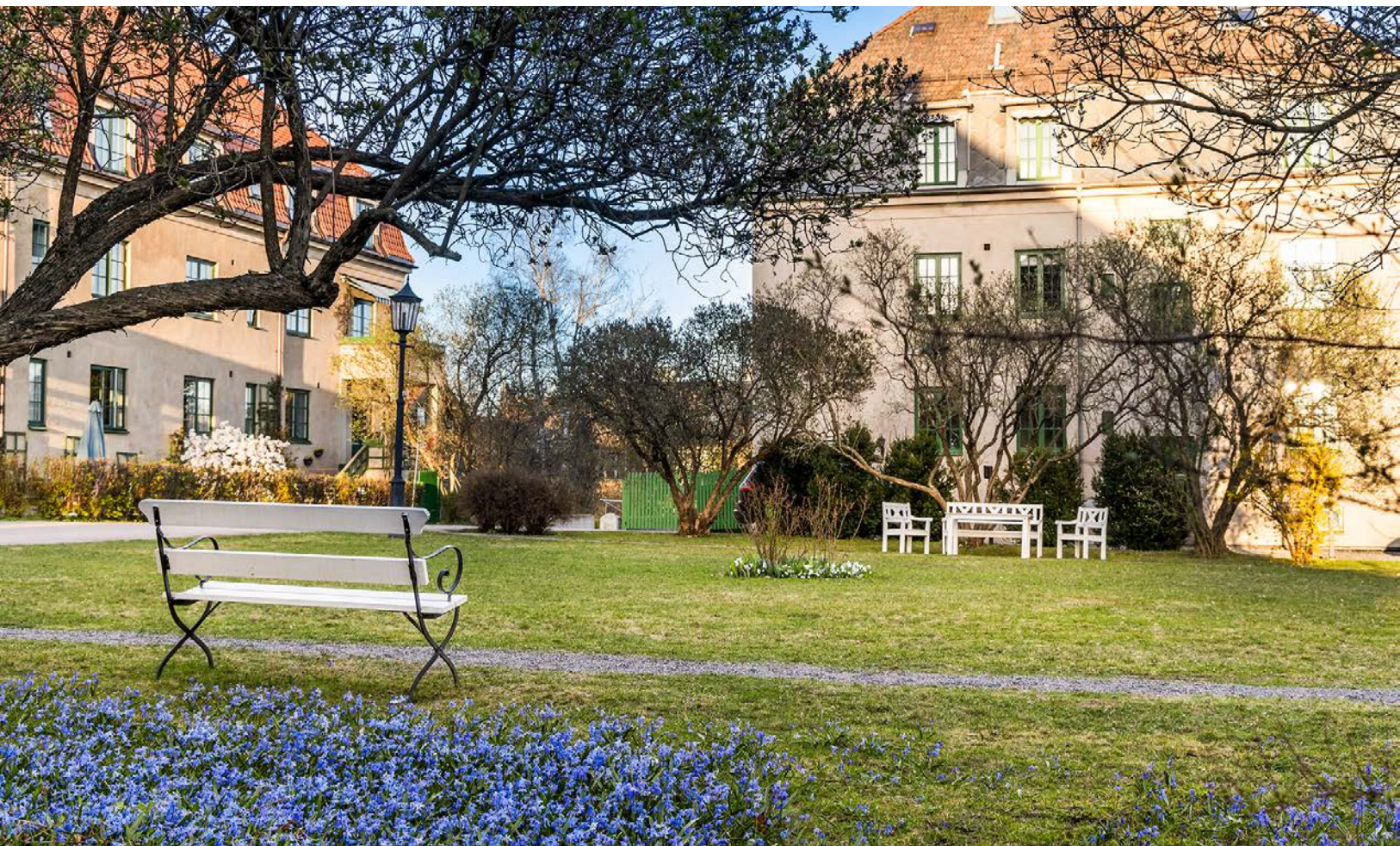














Vedlegg

Tilstandsrapport



Aksjeleilighet



Lyder Sagens gate 28, 0358 OSLO



OSLO kommune



gnr. 216, bnr. 117



Aksjenummer 257-316

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 09.04.2025

Rapportdato: 10.04.2025

Oppdragsnr.: 18778-1695

Referansenummer: QT1432

Autorisert foretak: Vambeseth Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Kai Ivar Vambeseth

Vår ref: Kai I. Vambeseth



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Vambeseth Eiendom AS

Takstingeniør Kai I. Vambeseth har jobbet som takstmann siden 2000. Før dette som tømrer, tømrermester og prosjektleder siden 1988.



Rapportansvarlig

Kai Ivar Vambeseth
Uavhengig Takstingeniør
k-ivarva@online.no
905 41 298



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har rehabiliteringsbehov.

Avvik er beskrevet under konstruksjoner/bygningsdeler.

Aksjeleilighet - Byggeår: 1923

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater med folie i Mansardknekk og takstein på øvre del. Ukjent år for tekking. Taket er besiktiget fra takfot fra balkong. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket som er svært bratt. Platetekking har avflasket folie i stor grad. Selv om det ikke er avdekket andre skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Innredet del er innbygget og ikke mulig å vurdere.

Bygningen har eldre malte trevinduer med 2-lags glass og sprosser.

Det er to eldre Veluxvinduer på loft. Ukjent alder.

Entrédør i tre. Uklassifisert, ukjent år. Brann- og lydklassifisert dør fra arbeidsrom på loft til fellesareal Ei 60/Rw 35dB. Nyere dør. to-fløyet balkongdør i malt tre med 2-lags isolerglass fra 1989 med utvendig tilleggsglass.

Balkong i murkonstruksjon, flislagt gulv. Utelampe og strømuttak.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Furugulv og parkett på gulv. Malte veggflater. Malt himling. Romhøyde er målt til ca. 2,78 meter i stue. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er målt høydeforskjell på 10 mm gjennom rommet i stue/spisestue. 12 mm i soverom. 11 mm i arbeidsrom.

Ved kontroll ble det avdekket mindre skjevheter/tallverdier som er innenfor NS 3600 sine måleverdier for skjevheter i etasjeskille. Det kan allikevel ikke garanteres at alle rom er uten avvik.

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet på tilgjengelige steder for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Boligen har mursteinspipe, vedovn, åpen peis og peis med innsats. Boligen har ståltrapp med tretrinn. Ukjent år.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er av eldre dato. Ukjent alder.

Flislagt bad med varmekabel.

Dusj med glassvegg. Innredning med servant.

Naturlig avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg fra soverom som er tilleggende til dusjonen.

Det var allerede boret hull i veggen. Plastlokk ble fjernet og det ble inspisert i borehullet. I motstående vegg (baderomssiden) var det murkonstruksjon. Det var ikke mulig å måle vektprosent da det ikke er treverk å måle i. Det ble foretatt søk med Protimeter MMS2 uten å finne avvik.

Hull ble plombert med plastlokk.

Det bemerkes at selv om det ikke er funnet avvik på aktuelt borested er det ingen garanti for at det ikke kan være avvik andre steder.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Ukjent alder.

Det anbefales å installere lekkasjestopper og komfyrvakt selv om dette ikke var et krav da dette kjøkken ble installert.

Det er frittstående kjøkkenventilator i stål. Ukjent føring av ventilasjonsrør. Det er ikke kjent for undertegnede om avtrekk er ført til luftpipe/over tak/ eller annen løsning.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom er flislagt og med varmekabel i gulv.

Toalett og servant.

Naturlig avtrekk på vegg.

Eldre konstruksjon. Ukjent år.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og jern. Hovedstoppekran er i kjeller, ellers er det stoppekraner for deler av anlegget i luke på bad og wc.

Eldre anlegg, ukjent år.

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Eldre anlegg, ukjent alder.

Boligen har naturlig ventilasjon.

28 liter varmtvannsbereder er plassert i kjøkkenbenk.

Automatsikringer og jordfeilbrytere.

Sentralt brannvarslingsanlegg, røykvarsler og pulverapparat.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

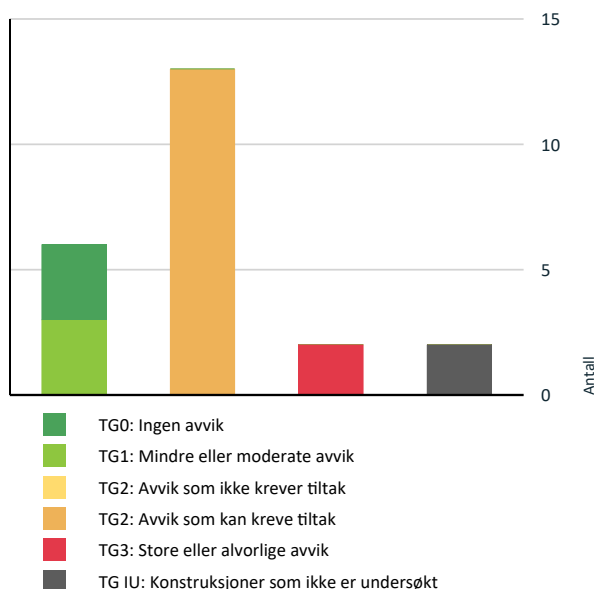
Aksjeleilighet

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

Tegninger er oversendt av megler. Det er avvik fra planløsning ved vegg mellom soverom og kjøkken er fjernet og kjøkken er utvidet i hele rommet. Det vil si at ett soverom er fjernet.

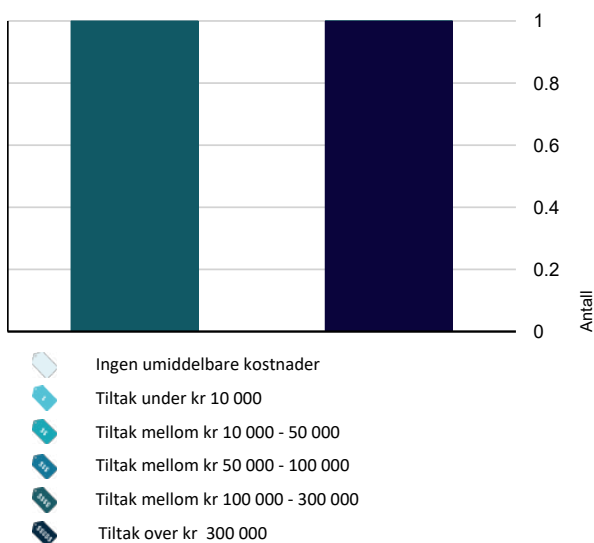
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Det er kun leilighetens innvendige forhold som er vurdert. Fellesarealer er ikke vurdert. Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Til arealmålinger benyttes Leica Disto 5 lasermåler.

Til måling av skjevheter i gulv og fall til sluk benyttes Bosch GLL 3-80 P Professional krysslaser.

Til fuktsøk og fuktmålinger benyttes Protimeter MMS2.

Oppsummering av avvik

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

Aksjeleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 3. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET

Byggeår
1923

Kommentar
Byggeår er hentet direkte fra Ambita og ikke ytterligere kontrollert.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater med folie i Mansardknekk og takstein på øvre del. Ukjent år for tekking. Taket er besiktiget fra takfot fra balkong. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket som er svært bratt. Plateteking har avflasket folie i stor grad. Selv om det ikke er avdekket andre skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når forsvarlig adkomst er tilrettelagt.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Innredet del er innbygget og ikke mulig å vurdere.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

Bygningen har eldre malte trevinduer med 2-lags glass og sprosser.

Det er to eldre Veluxvinduer på loft. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Vinduer og foringer har malingsflass og sprekker i treverket.

Eldre vinduer med manglende vedlikehold.

Veluxvindu lot seg ikke åpne.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Tiltak:

Man bør starte planlegging av utskifting.

Isolasjonsevnen på eldre vinduer er ikke like god som på dagens vinduer med isolerglass.

Eldre vinduer i skåtak har økt risiko for lekkasje.



Tilstandsrapport



! TG 1 Dører

Entrédør i tre. Uklassifisert, ukjent år. Brann- og lydklassifisert dør fra arbeidsrom på loft til fellesareal Ei 60/Rw 35dB. Nyere dør.

! TG 2 Balkongdør

to-fløyet balkongdør i malt tre med 2-lags isolerglass fra 1989 med utvendig tilleggsglass.

Årstall: 1989 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Vedlikeholdsetterslep. Døren har nådd over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Man bør starte planlegging av utskifting.

Pakningslister mister tetteeegenskaper over tid på grunn av elde.

Isolasjonsevnen på eldre isolerglass er ikke like god som på dagens glass.

Punktering av eldre isolerglass kan skje plutselig.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i murkonstruksjon, flislagt gulv. Utelampe og strømuttak.

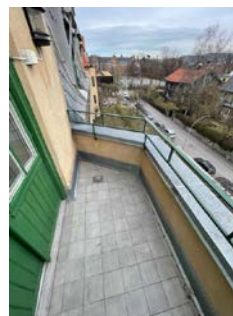
Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er målt til 91 cm. Dagens krav er 100 cm for balkonger med under 10 meter til bakkenivå. Kravet på byggemeldingstidspunktet var 90 cm

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



INNENDIG

! TG 3 Overflater

Furugulv og parkett på gulv. Malte veggflater. Malt himling. Romhøyde er målt til ca. 2,78 meter i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er en del skader/sprekker/riss i overflater. Bevegelser i bygget, alder og vedlikeholdsetterslep.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Lokal utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er målt høydeforskjell på 10 mm gjennom rommet i stue/spisestue.
12 mm i soverom. 11 mm i arbeidsrom.

Ved kontroll ble det avdekket mindre skjevheter/tallverdier som er innenfor NS 3600 sine måleverdier for skjevheter i etasjeskille. Det kan allikevel ikke garanteres at alle rom er uten avvik.

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet på tilgjengelige steder for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Årstall: 1923 Kilde: Offentlig informasjon

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn, åpen peis og peis med innsats.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har ståltrapp med tretrinn. Ukjent år.

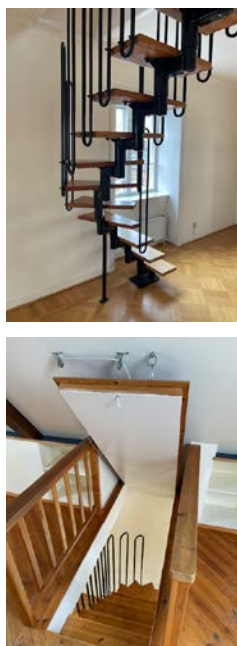
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



Badets alder og tilstand tilsier at det er risiko for lekkasjer ved fortsatt bruk.

Kostnadsestimat: Over 300 000



VÅTROM

3. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er av eldre dato. Ukjent alder.

Flislagt bad med varmekabel.

Dusj med glassvegg. Innredning med servant.

Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Eldre støpejernsluk, ingen synlig membran. Det er ikke tilstrekkelig fall. Dusjsonen er avgrenset med en kant som gjør at eventuelt lekkasjevann fra andre vanninstallasjoner ikke vil renne til luk.

Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av badet. Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av badet innen kort tid. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsone på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, luk m.m. må dokumenteres.

3. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

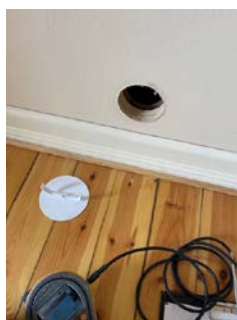
Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg fra soverom som er tiliggende til dusjsonen.

Det var allerede boret hull i vegg. Plastlokk ble fjernet og det ble inspisert i borehullet. I motstående vegg (baderomssiden) var det murkonstruksjon. Det var ikke mulig å måle vektprosent da det ikke er treverk å måle i. Det ble foretatt søk med Protimeter MMS2 uten å finne avvik.

Hull ble plombert med plastlokk.

Det bemerkes at selv om det ikke er funnet avvik på aktuelt borested er det ingen garanti for at det ikke kan være avvik andre steder.



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Ukjent alder.

Det anbefales å installere lekkasjestopper og komfyrvakt selv om dette ikke var et krav da dette kjøkken ble installert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Det er noe bruksslitasje og svellingsskader/fukt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er fritthengende kjøkkenventilator i stål med avtrekk mest sannsynlig over tak.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilluft.

Det er ikke mulig å påvise at det i dag er noen form for ventilering fra kjøkkenet bortsett fra ventil bak innredning/hjørneskap.

Det er ikke mulig å si sikkert at avtrekk er ført over tak da konstruksjonen er innebygget, men det er en synlig luftelyre over vinduer på tak.

Konsekvens/tiltak

- Lufttilførsel (tilluft) må etableres.

Det bør etableres tilluftsventiler på yttervegg eller i vinduer.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser for finne hvor avtrekk er ført.



SPECIALROM

3. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom er flislagt og med varmekabel i gulv.

Toalett og servant.

Naturlig avtrekk på vegg.

Eldre konstruksjon. Ukjent år.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er registrert svertesopp på overflater.

Toalett er ikke festet til gulv.

Det er registrert svertesopp i silikonfuge ved servant. Svertesopp oppstår når såperester og lignende blir liggende på overflater i fuktige miljøer.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Toalett må festes til gulv. Slik den er plassert nå er det fare for at toalettet vippe når man setter seg på den.

Silikonfuge må byttes.

Det kan være at boligselskapet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i boligselskapet før det eventuelt kan gjennomføres.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og jern. Hovedstoppekran er i kjeller, ellers er det stoppekraner for deler av anlegget i luke på bad og wc.

Eldre anlegg, ukjent år.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Store deler av anlegget er skjult i konstruksjonen, noe som i seg selv er en risiko med et gammel røranlegg.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Eldre anlegg, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

På bakgrunn av alderen på deler av anlegget er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Ventilasjon er viktig for innneklimaet i boligen. Manglende ventilasjon kan føre til kondensproblematikk ved at oppvarmet inneluft kondenserer på de kaldeste overflatene som vinduer og i hjørner/de stedene hvor det er dårligst isolasjon.

TO 2 Varmtvannstank

28 liter varmtvannsbereder er plassert i kjøkkenbenk.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsbereder er koblet til stikkontakt noe som var lov da bereder ble installert. Fra 2010 ble det krav at varmtvannsberedere skal ha fast tilkobling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Fast tilkobling er et sikkerhetstiltak for å hindre varmgang/brann. Det er ikke et krav om å endre tilkobling på beredere som er installert før 2010, men det er en anbefaling fordi det ved bruk av stikkontakt som koblingspunkt er en fare for varmeutvikling og brann. Det anbefales å sjekke støpsel og stikkontakt jevnlig. Skader kan oppstå plutselig på eldre beredere.



TO 2 Varmtvannstank - 2

200 liter varmtvannsbereder er plassert i loftsbod.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsbereder er koblet til stikkontakt noe som var lov da bereder ble installert. Fra 2010 ble det krav at varmtvannsberedere skal ha fast tilkobling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Fast tilkobling er et sikkerhetstiltak for å hindre varmgang/brann. Det er ikke et krav om å endre tilkobling på beredere som er installert før 2010, men det er en anbefaling fordi det ved bruk av stikkontakt som koblingspunkt er en fare for varmeutvikling og brann. Det anbefales å sjekke støpsel og stikkontakt jevnlig. Skader kan oppstå plutselig på eldre beredere.



Tilstandsrapport



1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer og jordfeilbrytere.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Ukjent, boligen er et dødsbo, spørsmål er ikke besvart.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ukjent, boligen er et dødsbo, spørsmål er ikke besvart.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
Ukjent, boligen er et dødsbo, spørsmål er ikke besvart.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent Ukjent, boligen er et dødsbo, spørsmål er ikke besvart.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Ukjent, boligen er et dødsbo, spørsmål er ikke besvart.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Ukjent, boligen er et dødsbo, spørsmål er ikke besvart.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Anlegget har varierende alder. Det er jorde og ujurde stikkontakter. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer. Undertegnede er ikke autorisert på fagområdet og det er ikke fremlagt kontrollrapport fra det lokale eltilsyn eller andre kontrollinstanser. Det anbefales derfor en utvidet kontroll av anlegget.

Generell kommentar

Det anbefales en gjennomgang av fagperson.



Tilstandsrapport

! TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Sentralt brannvarslingsanlegg, røykvarsler og pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Utstyret er ikke funksjonstestet.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Utstyret er ikke funksjonstestet.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Aksjeleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	19			19		9	28
3. etasje	114			114	3		114
Kjeller		15		15			15
Loft							
SUM	133	15			3	9	157
SUM BRA	148						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Arbeidsrom		
3. etasje	Entré, Toalettrom, Bad, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Hall, Anretning, Stue/spisestue m/trapp til loft, Arbeidsrom		
Kjeller		Bod, Bod 2	
Loft		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er oversendt av megler. Det er avvik fra planløsning ved vegg mellom soverom og kjøkken er fjernet og kjøkken er utvidet i hele rommet. Det vil si at ett soverom er fjernet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er avvik fra dagslyskravet i arbeidsrom. Dagslyskravet er 10% glassareal i forhold til gulvarealet. (glassareal er målt til 1,25 m², gulvarealet er ca. 28 m²)

Merk: Boligen er et dødsbo. Spørsmål " Er det ifølge eier utført håndverkertjenester på boligen siste 5 år" er ikke besvart. Det er kryssset "Nei" fordi programmet krever at man svarer enten "Ja" eller "Nei"

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Aksjeleilighet	133	0

Kommentar

Aksjeleilighet

Det er utgang fra stue til balkong på ca. 2,5 m².

2 kjellerboder merket Brække er målt til hhv. ca. 9,0 m² og 5,6 m².

Loftsbod er ikke målverdig pga lav romhøyde og skråtak, gulvarealet er målt til ca. 12,8 m². Bodene har 3 dører, men det er ikke skillevegger.

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2025	Kai Ivar Vambeseth	Takstingeniør
	Jonas Huser	Megler

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	117		0	1338.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lyder Sagens gate 28

Hjemmelshaver

Heim Boligselskapet AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
11/Boligselskapet AS Heim	931531484	11	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Anne Kirsti Brækkes dødsbo

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer

257-316

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og meget populær beliggenhet med kort avstand til de fleste bymessige fasiliteter. Beliggende i bymessig utbygget bolig og forretningsstrøk. Nærhet til skoler, barnehager, butikker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Offentlig, med private stikkledninger

Tilknytning avløp

Offentlig, med private stikkledninger

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Pent opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Takstmann er ikke kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Forsikring

Selskap

Gjensidige forsikring

Avtalenr

79200023

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Fellespolise

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dødsbo. Egenerklæringsskjema er derfor ikke fylt ut.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QT1432>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250063	
Selger 1 navn	
Advokat Jacob W. Lindegaard	
Gateadresse	
Lyder Sagens gate 28	
Poststed	Postnr
OSLO	0358
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Anne Kirsti Brække
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1007250063

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligen er ferdig rengjort, og det blir ikke foretatt ytterligere rengjøring før overtakelse.

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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: 1007250063

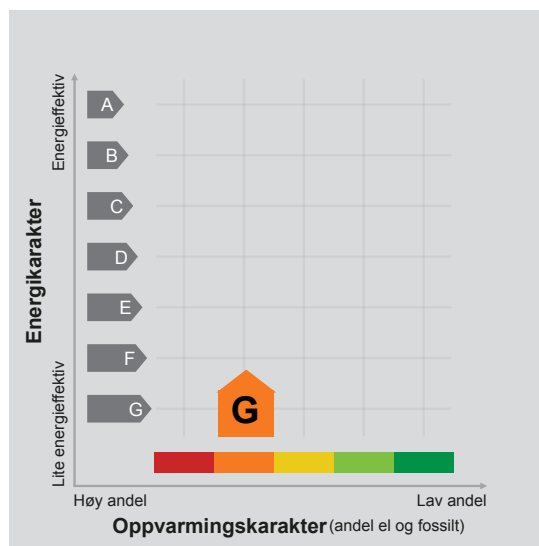
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jacob Lindegaard	40ee038d33d9e3ef17f1ce70 e7d63cb1e7bd29eb	15.04.2025 14:12:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007250063

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

ENERGIATTEST

Adresse	Lyder Sagens gate 28
Postnummer	0358
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	216
Bruksnummer	117
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80526520
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	9a36b18d-b68b-48a8-a28d-36b4f9c631bf
Dato	26.09.2023
Innmeldt av	GLEN LESACA



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

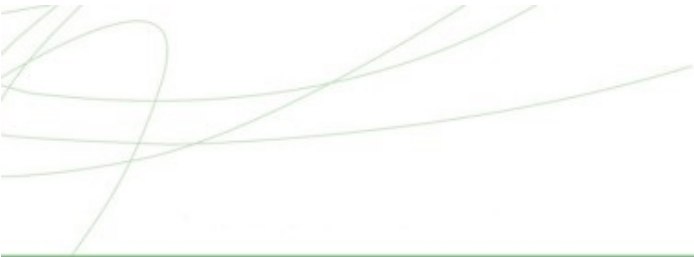
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs

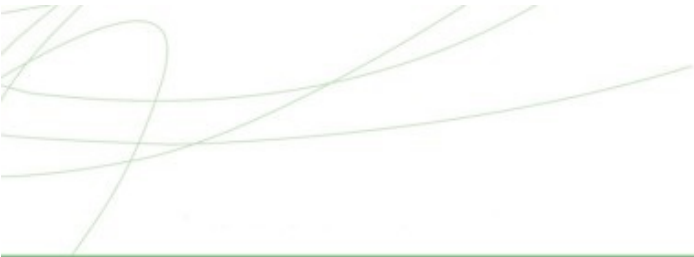
- Følg med på energibruken i boligen

- Montere automatikk på utebelysning

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

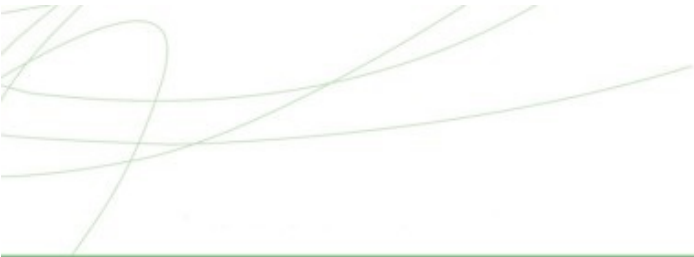
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1923
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	114
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lyder Sagens gate 28
Postnummer: 0358
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0301
Dato: 26.09.2023 9:29:09
Energimerkenummer: 9a36b18d-b68b-48a8-a28d-36b4f9c631bf

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 216
Bruksnummer: 117
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80526520

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

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

Nabolagsprofil

Lyder Sagens gate 28 - Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 187 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Vestre Aker kirke Linje FB1, 20, 25, 28	5 min 0.4 km
Stensgata Linje 17, 18	6 min 0.5 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.4 km

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	9 min 0.8 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	10 min 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	15 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	3 min 0.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Heltberg Bislett	11 min
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	12 min 1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

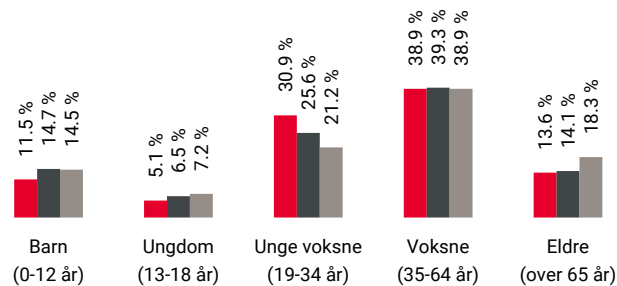
Veldig bra 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fagerborg/Jessenløkken	2 821	1 590
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 år) 68 barn	2 min 0.2 km
Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 70 barn	4 min 0.3 km
Marienlyst Gård barnehage (1-5 år) 30 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Bunnpris Adamstuen Søndagsåpent	4 min 0.4 km
Joker Fagerborg Søndagsåpent	5 min 0.4 km



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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



3. Trikk



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

Sport

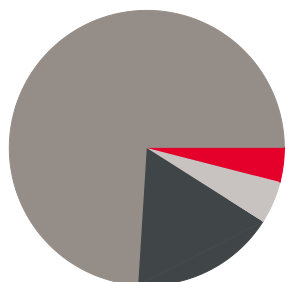
⚽ Sophus Bugges plass 3 min 🚶
Ballspill 0.3 km

⚽ Fagerborg videregående 3 min 🚶
Ballspill 0.3 km

🏃 The Work Out 7 min 🚶

🏃 SATS Fagerborg 7 min 🚶

Boligmasse



4% enebolig
17% rekkehus
74% blokk
5% annet

«Kjempekoselig på Fagerborg.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Valkyrien

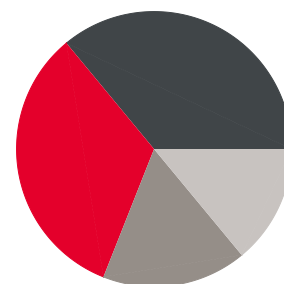
11 min 🚶



Boots apotek Bislett

7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



33% i barnehagealder
36% 6-12 år
17% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



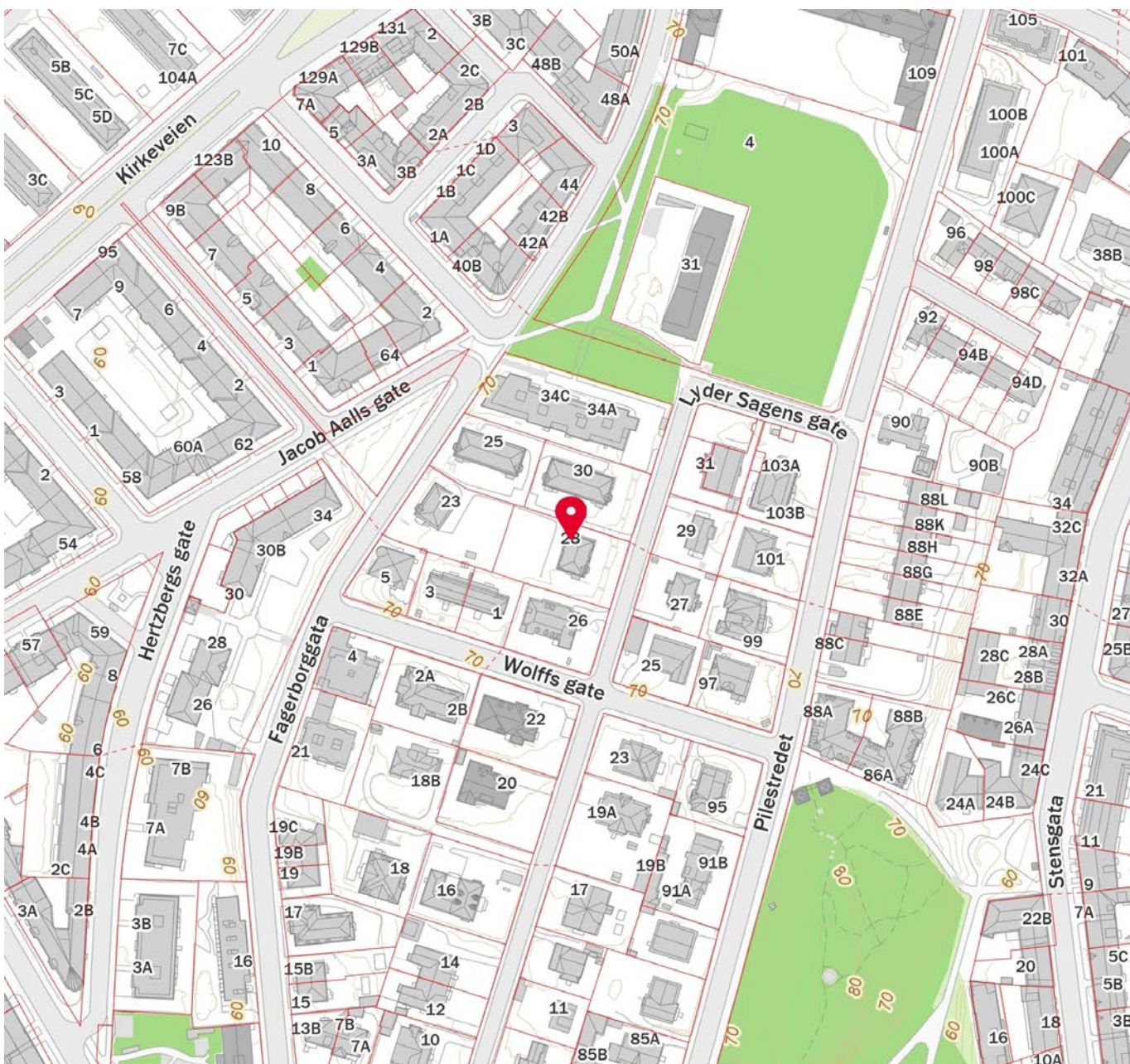
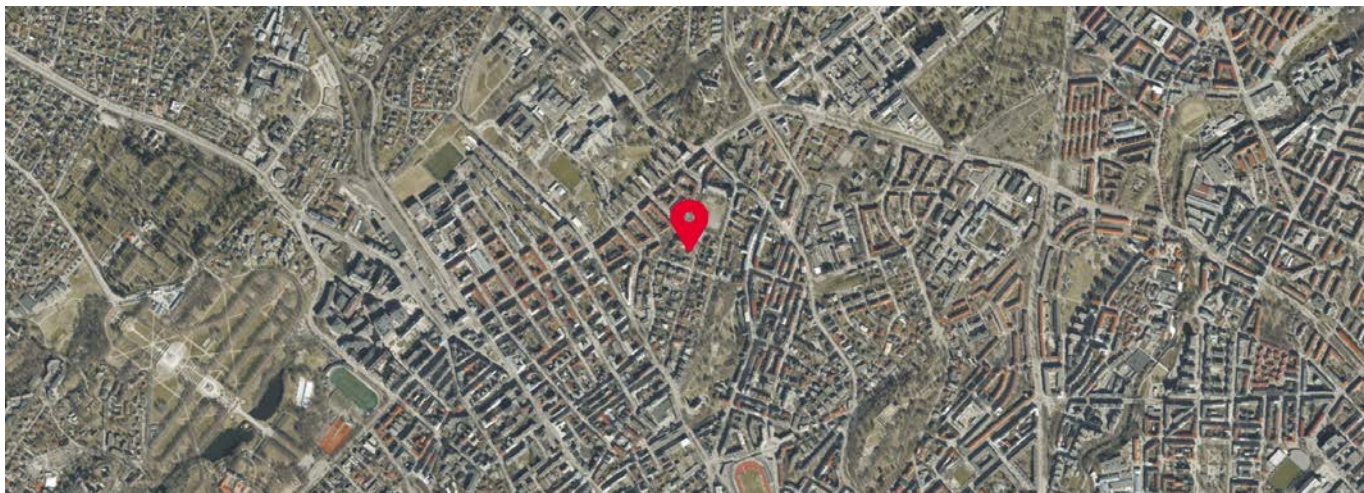
0%

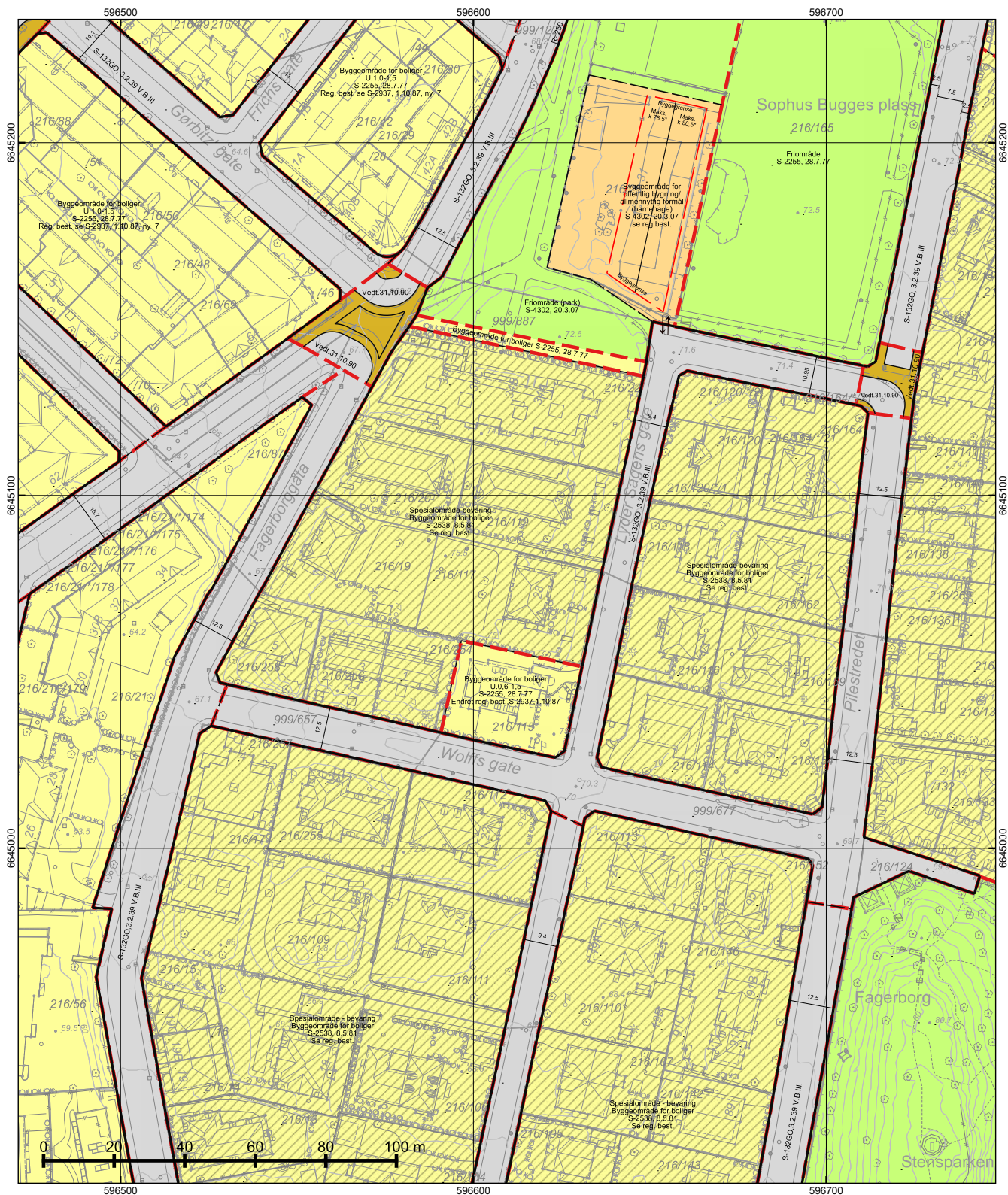
52%

Fagerborg/Jessenløkken
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

**Oslo**

Dato: 03.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 140717/ 86509141

Adresse: LYDER SAGENS GATE 28

Gnr/Bnr: 216/117

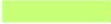
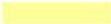
Deres ref.: 40255/ BJJOJ@MSAKTV

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	RbBevaringGrense
	312 - Fortau
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Byggegrense
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Inn-/utkjøring



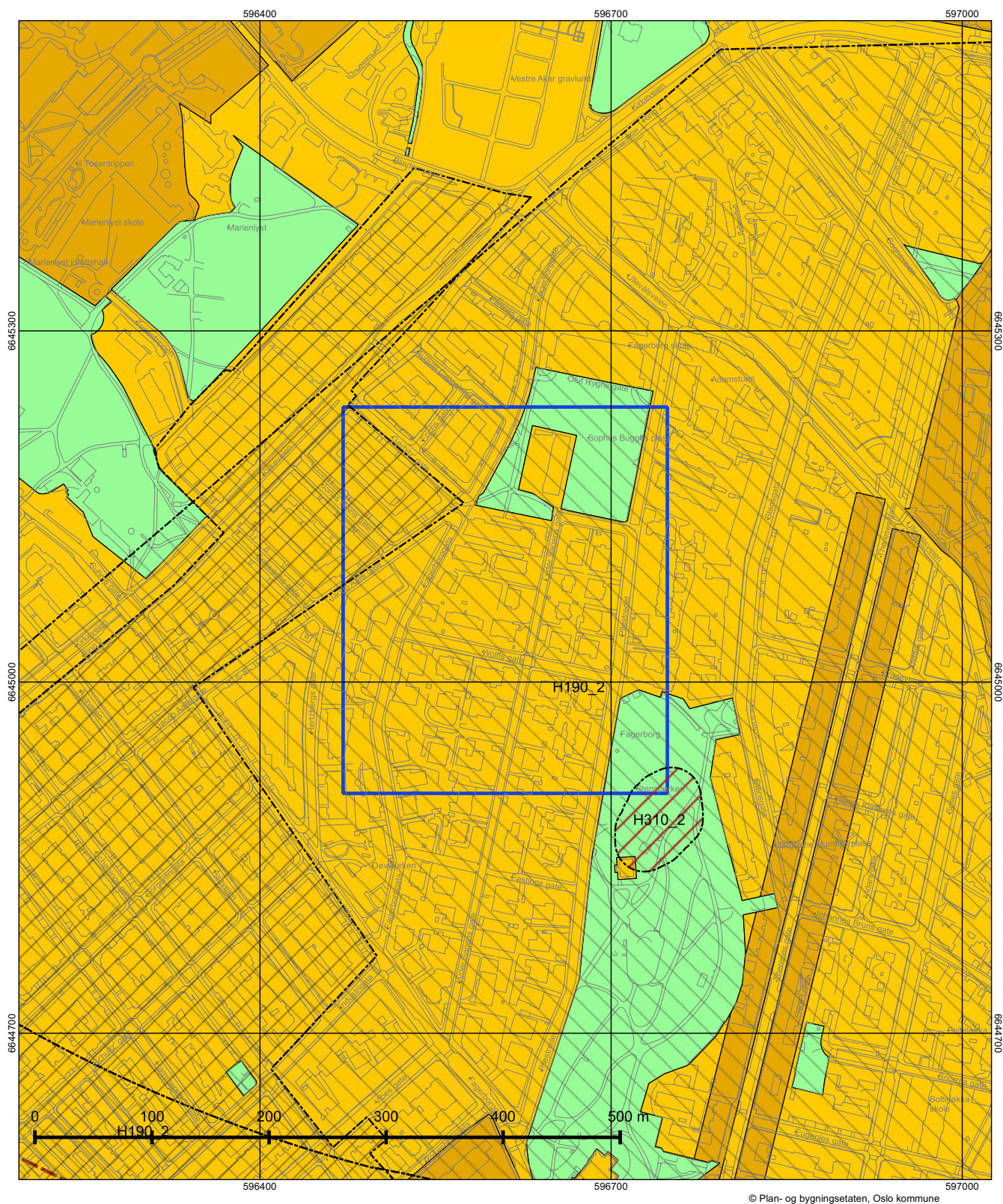
 Oslo

Dato: 03.04.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Naturmangfold	
– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 140717/ 86509141	Deres ref.: 40255/ BJJOJ@MSAKTV
Adresse: LYDER SAGENS GATE 28	Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/117	

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



Oslo

Dato: 03.04.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 140717/86509141

Deres ref.: 40255/BJOJ@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
 Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
 Fjernveg	 Bane, eksisterende
 Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
 Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
 Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
 Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
 Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
 Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
 Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
 Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
 Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
 Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
 Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi

Hyder Sagen spt. 28.

Mr. 40/1921.

Väningshus.

Amundsen
S. Svingen



Expeditions-Dokument

angaaende saaringstuen
paa Matr.-No. N 28 Byder Lagers Gade N
Indleveret 8 juni 1921 Attesteret

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. _____
Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paa-
hvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloak-
væsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 9/6 21.

Y. B. Hansen

401/1921



Grundens hoes nr. 21^B
Lagersgade. Retention
paa iiblykningen er ikke ind-
kommet

Den hoeses til byggesagen vedt at
af Mæg. og form. skaps 17 juni 1903. Efter § 2 kan
saaringstuen tillades opført med indtæ 9.4 m
høide over tilskolende gade og med 2 1/2 etage
ved best. af 11 Decbr. 1912 kan Mæg. og form. skaps
samtlykhet i, at den fastsatte maksimalhøide
regnes paa det planerte terrængs høide i bygge-
linien paa bet. af, at uindtj ansees som for

Lysen Lagers gale profil biteres sig
en net linje med skivning 1:98 fra vandsiden
af Walffe til bryggepæle side 70.0 til sydenden
af Jonas Rens til pæle side 71.2

Bryggelinjen er intet med blyant (9.4m fra
reguleringslinjen.)

Kristiania 10 juni 1921

401
1921

~~Det tekniske~~
~~byrå~~

[Signature]

Drummeds ydria. myndhulskov. til

ittakelse.

401
1921

11/6 N.

v. Balthazar

Man fortæller sig at de skandpinder
til søken med kornet til hienes høide
naar terrængens er gidsen. Forøvrigt
siger at kornet er hvad angaar ind-
redningen, naar byggesplanen liden-
ment befyldes.

Med
del

Kristiania sundhedskommisjon

14 juni 1921

Efter bemyndigelse



M. 4-5

401
21

[Signature]



[Signature]

1
d. nr. 79/1921, 4d. makt. nr. 28 Lyder Lagers gade.

Silbakesindes med bilage har bygningschefen
i Kristiania.

Man har konfereret med anmelderen her
arkitekt dr. Rørbye som meddeler, at kloakarrangementet
vil bli forandret. Nye tegninger herfor vil bli udfærdiget,
og naar disse indkommer bliver saken oversendt herdit til
approbation av kjalderegulærets hvide og grundledningernes
beliggenhet.

Man vil ikke undlade at meddele at Lyder
Lagersgade udenfor denne eiendom ikke er forsynet med
hovedledninger for vand og kloak. Herom er anmelderen
underrettet.

Kra. vand- og kloakvesen den 28/ 1921

Artoresen

Thorst Asker

M. A. til indstilling.

1/7 M.

2. Rørbyen

Overseender M. Reguleringsskaffen til
Uttalelse i Arel. Kl. (vedlægges)

401/21
401/21



Grønt

Tilskudsmyndighed

Arbeidssted	Lyder Sagensgate 28.	Journalnr.	67/390	Tegn. nr.	1-2
Arbeidets art	Innredn. av arkiv- arbeidsrom på	Innlevert	10/2-67		
Bygningens art	loft.				
Byggherre	Chr. Norberg-Schulz, Lyder Sagens gt. 28, Oslo 3.				
Byggemelder					

Dato **23. februar 1967.** FG/SH

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

Rommet godkjennes kun som midlertidig for kortvarig opphold, idet det kun er veluxvinduer. Det må avgis tinglyst erklæring i henhold til § 104,6. Skjema vedlegges. Bevitnelse fra Byskriveren i Oslo, Roald Amundsens gate 6, (kl.9-14) om at erklæring er innlevert til tinglysing, må innsendes hertil.

Et av vinduene må kunne åpnes.- Trappen må lukkes enten oppe eller nede.

Det må redegjøres for de statiske forhold i forbindelse med gjennombrudd i taket over stuen.

Følgvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene

og til «Alminnelige bestemmelser» på ---

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mtk. X, være ordnet:

- | | |
|---|---|
| ☒ A. ansvarshavende være godkjent. | ☒ D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. |
| ☐ B. tegningene være stemplet av Byggebyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4. | ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet. |
| ☐ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelses-spørsmålet er ordnet. | ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent. |
| ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor. | ☐ G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent. |
| | ☐ H. |
| | ☐ I. |
| | ☐ J. |

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjenning (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem.

Finn Giertsen

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

Revisor Per Schiöth,
Lyder Sagensgt. 28,

13. juli 1971.

Oslo 3.

Ing. Berglie

PME/SH 67/390

Lyder Sagensgt. 28.
Innredning av arkiv-og arbeidsrom på loft.
Byggherre: Per Schiöth.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 3 og 4 samt brev av 7/7-71 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Bygningskontrollen finner i dette tilfelle å kunne godkjenne høyden på rekkverket rundt trappeåpningen på 72 cm.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 1 og 2 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll



P.M. Berglie
ing.

Innredning av arkiv- arbeiderrom
Arbeidets ^{art} på loft.

Arbeidssted	Astr.nr.	J.nr.
Lyder Sagensgt. 28.		67/390

Byggherre

Herr Per Schiöth,
Lyder Sagensgt. 28,
Oslo 3.

Ansvarshavende

Murmester Arnfinn Vik,
Mortensvingen 3,

Oslo 2.

HG/SP

Dato
12. mai 1972

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

R. Magnussen
for Bygningsinspektør
R. Magnussen

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

1/2 Heim - Lyder Sagens gt. 28 og 30 og

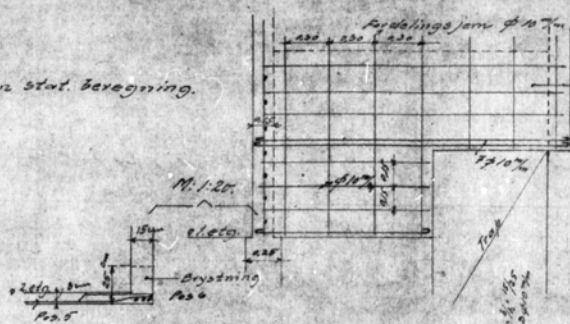
Fagerberg gt. 28 og 25 - tillæg til den stat. beregning.



17/9-21 M. 9.

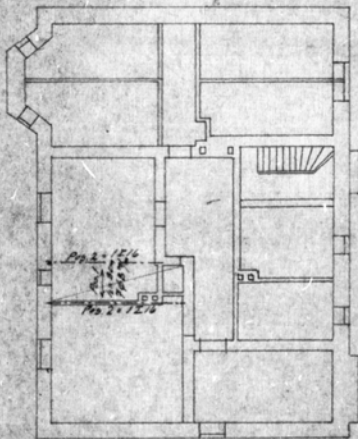
Vinduesbjælker:

- 1) Lysrude = 120 cm for 238
- 2) " " " 150 " " 1210
- 3) " " " 100 " " 2210.

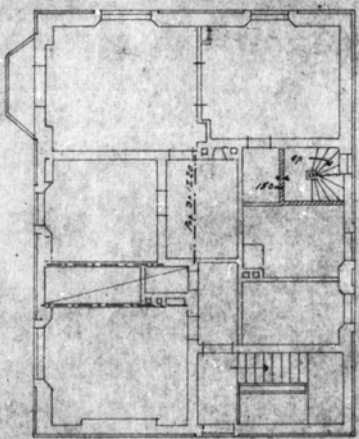


NEGFOTOGRAFERT - 19 X

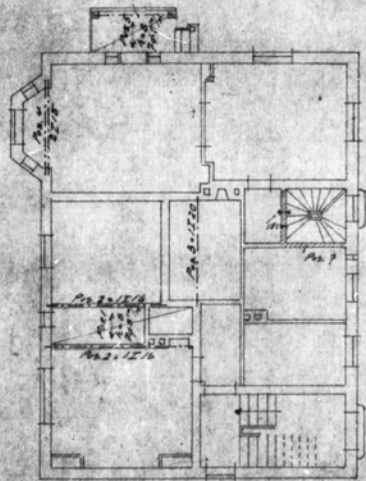
Skæret ved
bitrappens. (Pos. 7.)



Kjelderplan.



Plan af 1. etg.



Plan af 2. etg.

M. 1:100.

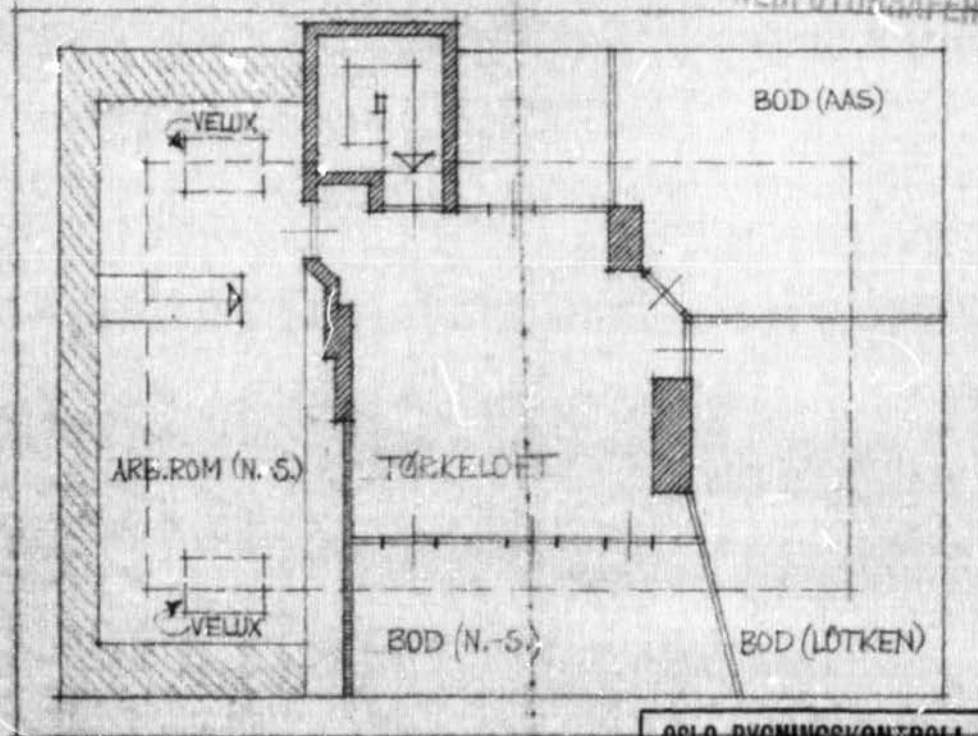
København, 16.9.21.

Ing. Olaf Knop's Kontor.

Pa.

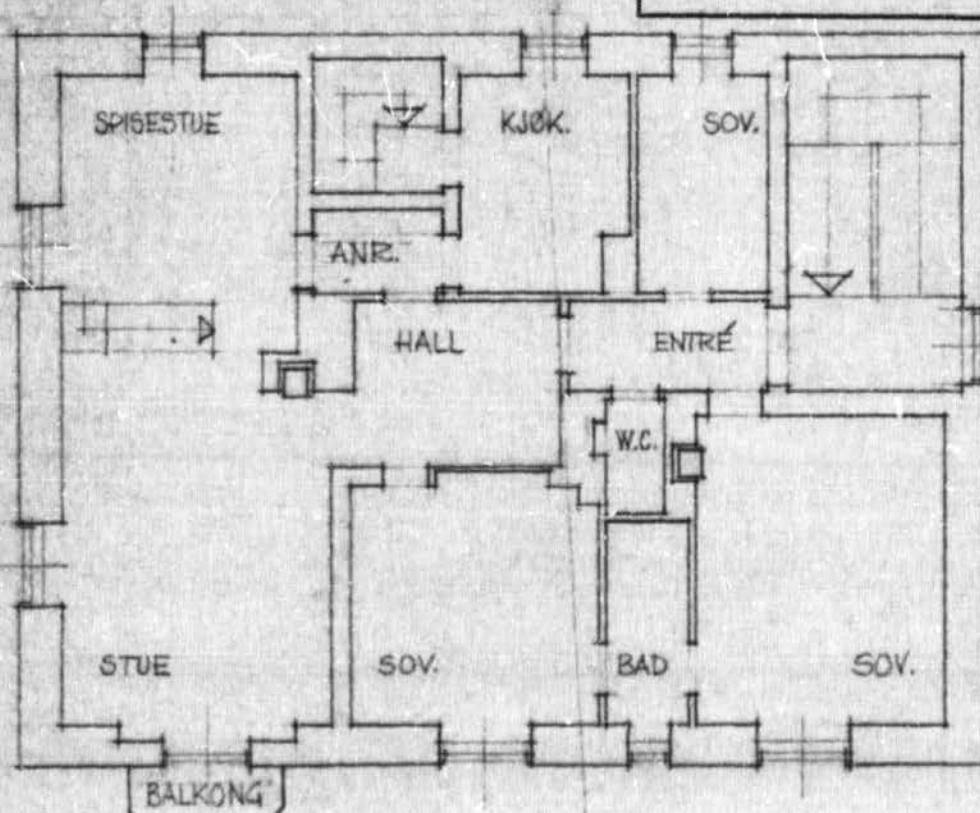
LYDER SAGENS GT. 28

NEDFOTOGRAFERT - 10 X



LOFT

OSLO-BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
17 JUNI 1971

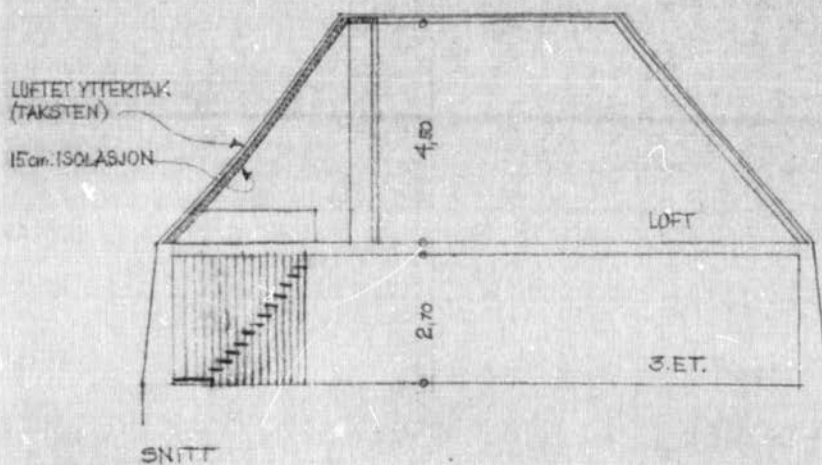


3. ETASJE (160 m² brutto) (+ 30 p& loft)

3

1:100

REDUKTIOGRAFERT- 18 X



4



LYDER SAGENS GT.28. ARBEIDSRUM PÅ LOFT. CHR. NORBERG-SCHULZ
ARKITEKT: CHR. NORBERG-SCHULZ. OSLO 7.2.1967. MÅL 1:100.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1807

BOLIGSELSKAPET AS HEIM

Velkommen til årsmøte i BOLIGSELSKAPET AS HEIM

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

2. april 2025 kl. 18:00, Fagerborg Skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Orienteringssaker

Styret vil orientere om videre planer for arbeidet med fasadene.

Brannsikring av etasjeskiller kjeller og 1 ste etasje

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Ny leder Hagegruppen - Orienterings sak
8. Orientering om behandling av fasadene
9. Disponering av kjellerboder FG 25
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BOLIGSELSKAPET AS HEIM

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Wenche Nistad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Årets resultat tillegges egenkapitelen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Styrets årsberetning 2024 AS Heim.pdf

2. 1807 Årsregnskap signert.pdf

3. 1807 Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 0

Sak 7

Ny leder Hagegruppen - Orienterings sak

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Amund Lie FG 25 har sagt seg villig til å bli ny leder for Hagegruppen.

Vi takker Katja Beer for god innsats i flere år.

Styrets innstilling

Årsmøtet tok orienteringen til etterretning

Forslag til vedtak

Amund Lie ny leder for Hagegruppen

Sak 8

Orientering om behandling av fasadene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret orienterte.

Forslag til vedtak

Tas til orientering

Sak 9

Disponering av kjellerboder FG 25

Forslag fremmet av:

Anneken Stephan

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker som jeg skrev i forrige mail ikke å bli uvenner med noen men jeg er i behov av en bod i hovedkjeller, akkurat som andre beboere på Heim. Jeg kan ikke alene bestemme hvordan dette skal gjøres, det kan vi stemme over på Generalforsamling. Jeg ser at det da er 2 løsninger, enten at jeg overtar en bod fra en annen

beboer , feks han som har 3, eller at et av fellesrommene gjøres om til bod til meg. I FG 25 står det svært mye på fellesrommene som tilhører de som har en eller flere kjellerboder, bla varmtvannstanker, tørketrommel, fryseboks og hagemøbler. Ved å melde min bodssituasjon inn på generalforsamling håper jeg at alle de som har en kjellerbod, også i de andre husene, vil få forståelse for min situasjon.

Styrets innstilling

Sak på generalforsamlingen Anniken Stephans forslag om kjellerboder i FG 25.

Styret viser til meldt sak fra Anniken Stephan og vil nedenfor gi en kort oversikt over systemet for disponering av boder i Heim.

I borettslag og boligaksjeselskap er alle arealer enten boligdel eller fellesareal. Dette i motsetning til i eierseksjonsboliger, der seksjonene består av en hoveddel (selve boligen), eventuelle tilleggsdeler til hoveddelen (typisk boder) og fellesareal. Seksjonseierne har eksklusiv bruksrett til sin hoveddel og tilknyttede tilleggsdeler. Hoveddelene og tilknyttede tilleggsdeler er tegnet inn på den registrerte plantegning, der seksjons nummere er angitt på tilleggsdelene.

Selv om eksklusiv bruksrett til boder ikke er formalisert på tilsvarende måte for boligaksjeselskaper som Heim (eller for borettslag), så kan eksklusiv bruksrett til boder i fellesarealene likevel være etablert ved stiftelsen av boligaksjeselskapet eller ved senere konsekvent bruk over en lang periode.

Da Heim ble etablert var det åpenbart en forutsetning at alle leilighetene i LS 30 og FG25 skulle ha eksklusiv bruksrett til hver sin koksbod («brændsel») og matbod. I vestre del var det 3 koks boder og 3 matboder og det samme var det i østre del. I tillegg var det et vaskerom og et rullerom i både vestre og østre del.

I og med at alle værelsene i byggene ble oppvarmet med koksovn, var det helt nødvendig med eksklusivitet. Hver leilighet forbrukte store mengder koks hvert år og det kunne ikke være slik at man lagret innkjøpt koks noen ganger i en bod og andre ganger i en annen. Man fylte sin egen bod og forbrukte fra denne. Ingen andre skulle ha tilgang til boden. Det samme gjaldt selvsagt for matbodene.

Vaktmesterleiligheten (i dag Bjørns leilighet) ble ikke tildelt egne boder.

Overnevnte beskrivelse følger av den plantegningen Anniken har vedlagt sitt skriv. Her er det for FG 25 vestre del tegnet inn 1 rullerom, 1 vaskerom, 3 koksrom og 3 matboder og tilsvarende for østre del. Med andre ord 1 matbod og 1 koksbod til hver leilighet.

Det fremgår ikke av plantegningen at de 3 matbodene og 1koksrom i vestre del av FG 25 er plassert i en kjeller som ligger lavere enn de øvrige kjellerlokalene, men plantegningen stemmer med rominndelingen i denne delen av bygningen. De som utarbeidet plantegningen var selvsagt klar over høydeforskjellene, ettersom vaktmesterleiligheten har eksistert helt siden bygget ble satt opp.

Så vidt vi har forstått, er romfordelingen angitt i plantegningen vært fulgt konsekvent helt i LS 30 og FG 25 fra innflytting i 1922/1923 og frem til i dag, med et par unntak i nyere tid for FG 25. En bod tilknyttet FG 25, vestre del, 2.etg. (Annikens leilighet) ble i sin tid overført til vaktmesterleiligheten, slik Anniken har beskrevet. Dette gjaldt en av bodene lengst vest i vestre del, m.a.o. i den nedre kjelleren. Etter dette var det bare en eksklusiv bod knyttet til leiligheten.

(Det kan også se ut som om det på et tidspunkt ble foretatt en overføring av en bod fra en leilighet til en annen i FG 25 østre del. Vi kjenner ikke til foranledningen for dette.)

Etter styrets oppfatning er det ikke tvilsomt at det er etablert eksklusiv bruksrett til kjellerbodene i FG 25 og LS 30 i tråd med overnevnte beskrivelse. Dette følger både av forutsetningene ved etablering av AS Heim og av 100 års konsekvent praksis.

For Annikens del følger det også av prospektet for hennes kjøp av leiligheten. Det står der at det medfølger 1 kjellerbod, noe det også gjorde.

Ettersom det er etablert eksklusive disposisjonsrettigheter til kjellerbodene i FG 25, har generalforsamlingen ikke myndighet til å frata fra en leilighet slik disposisjonsrett for å overføre den til en annen. Slik overføring kan muligens avtales mellom de involverte, men generalforsamlingen kan ikke beslutte noe om dette.

Anniken har også reist spørsmål om det store gjenværende fellesrommet i FG 25, vestre del, kan omgjøres til 2 boder der henholdsvis 1. og 2. etasje skal ha eksklusiv bruksrett til hver sin bod. Realiteten i dette vil være at man fratar vestre del et fellesareal. Dette kan muligens avtales mellom beboerne i vestre del, men generalforsamlingen kan ikke beslutte noe om dette.

Forslag til vedtak

Saken avslåes da generalforsamlingen ikke kan vedta noe om dette.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Wenche Nistad foreslås gjenvalgt som styreleder.

Geir Inge Juriks foreslås som nytt styremedlem.

Kirsti Schive og Erik Johnsrud foreslås gjenvalgt som varamedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Wenche Nistad

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Geir Inge juriks

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Erik Johnsrud
 - Kirsti Schive
-

Styrets årsrapport

Styrets årsberetning for 2024 Boligselskapet AS Heim.

Selskapets styre

På ordinær generalforsamling 10. april 2024 fikk selskapets styre følgende sammensetning:

Wenche Nistad Styreleder (til generalforsamling 2025)

Christopher Utne Styremedlem (til generalforsamling 2025)

Linn Rosnes Styremedlem (til generalforsamling 2026)

Erik Johnsrud Varamedlem (til generalforsamling 2025)

Kirsti Schive Varamedlem (til generalforsamling 2025)

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Kontaktperson er Knut Eggen Thorseth. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorva. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører.

Selskapets revisor er BDO AS.

Selskapet har ikke fast ansatt vaktmester eller løpende avtale om vaktmestertjenester. Selskapet har inngått avtale om snømåking og strøing med Gårdsreform Snø og Grønt AS.

Selskapet har innlagt fellesantenneanlegg (bredbånd med TV, radio, telefoni og internett), som er tilknyttet Telia. Grunnavgiften inngår i selskapets felleskostnader.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Brannvern

Styret har fortsatt med arbeidet knyttet til brannteknisk tilstandsrapport fra Norsk Brannvern. Denne ble oversendt OBRE med en tiltaksliste i 2023. I tillegg oversendte vi vår beboermappe som dokumentasjon på vårt HMS-arbeid knyttet til brannsikring.

Vi har fortsatt avvik som må lukkes, slik det fremkommer i Din mail synes derfor ukorrekt på dette punkt.oversikten. Styret arbeider videre med disse og det blir nødvendig med ytterligere innkalling av kapital for å lukke alle avvik. Styret har mottatt purring fra OBRE med ny frist i april 2025.

Det er viktig at vårt HMS-brannsikringsarbeid (ref. beboermappen) fortsetter og at alle beboere viser respekt for det arbeid branngruppen skal følge opp.

I første kvartal er det foretatt tetting av hull mellom brann-celler i kjellerne. (NOK 18.000) I tillegg er det montert markeringslys ved utgangene i kjeller og på loft (ca. NOK15.000,-)

Brannverngruppen består av Bjørn Louis Hjertnes FG 25 – leder, Trude Schjelderup Iversen FG25, Kirsti Schive LS 30 og Leif Dons LS 28.

Norsk Brannvern og Elotec har i henhold til rutinen hatt sine årskontroller. Vi hadde også kontroll fra EI- tilsynet i høst. Elotec har utført diverse utbedringer på vårt anlegg , skiftet batterier mm. (ca.140.000)

Heim hadde brannøvelse iht. vår HMS-rutine i tilknytning til høst dugnaden.

Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt 5 møter og særlig arbeidet med følgende saker:

- Brannsikring,

«Tiltaksliste for lukking av avvik». Dette har og medfører betydelig arbeid i 2024.

- Ordinært vedlikehold. Takvinduene i LS 28 er restaurert. Vinduer i baktrapp FG 23) Vinduene i baktrapp øverst er tatt ut for restaurering. I FG 23- 25 og LS 28. I tillegg har det påløpt kostnader til nye glass på noen vinder. Arbeidet er utført av Bærum maling og restaurering. (NOK 110.000)

- Nye lys i trappen mot Fagerborg gaten er satt opp. Tandberg Elektro stod for jobben. (NOK 40.000)

- Utbedring av mangel list elektriker arbeid (NOK21.000)

- Vedlikehold av murene på husene. (NOK65.000)

Dugnader

Vår- og høstdugnad ble gjennomført på tradisjonelt vis. Det var generelt godt oppmøte på begge dugnadene. Det utføres mye nødvendig arbeid i fellesområdene og i hagene i forbindelse med dugnadene. Dugnadene bidrar også til å skape et godt boligmiljø. Beboerne har også holdt trappen mot Fagerborg gaten tilnærmet snøfri – god innsats. Takk til alle som har bidratt til en trygg trapp.

Takk også til Gunnar Schive som på vegne av styret følger opp innbetaling av ladestrøm fra de beboere som bruker som lader på Heim. Styret håper beboerne er raske med innbetaling slik at purring blir unødvendig.

Energiforbruk – felles i 2024 oppsummert, tall i (2023).

Kwh 6835 (kwh11.526) herav El bil ladding kwh 2180 (kwh664)

Vinter 2024 har vært mildere – så lavere forbruk i oppkjørselen.

El bil ladding står nå for 32% av forbruket. Viktig å lade når strømmen er billigst.

Andre arrangementer

Vårt tradisjonelle arrangement 17. mai (flaggheising) ble avholdt. Hagefest ble avholdt i juni og var meget vellykket. Julegranen ble satt opp med belysning i desember. Plassen vår fremstår som ett trivelig og velholdt område.

Hagene og hagegruppen

De beboere som disponerer hageparseller plikter å holde disse i hevd.

Hagegruppen er et rådgivende organ for styret. Den besørger beplantning og forskjønninger av fellesområdene våre. I inneværende år har Katja Beer ledet Hagegruppen som for øvrig har bestått av Linn Rosnes, Anneken Stephan, Amund Lie og Wenche Nistad. Hagegruppen har organisert plenklipping av fellesarealene basert på frivillig innsats fra beboerne. Ordningen fungerte godt også i 2024. Hagegruppen arrangerte som sedvanlig også felles flaggheising med servering av kaffe og kringle på 17. mai og sommerfest 5. juni. Av hagearbeid ble de to poplene erstattet av sent-voksende søyle osp. Det ble også innkjøpt og plantet 1 ripsbusk. Hagegruppen organiserer innkjøp og oppsett av juletre og de årlige vår- og høstdugnadene. Beboere som er interessert i å bidra i Hagegruppen, kan ta kontakt med Katja.»

Parkering

Alle de 13 parkeringsplassene er tildelt etter ansiennitet og brukes av beboerne. Det er pr 31.12.2024 to beboere på venteliste. Kommunen har innført beboerparkering i området. Tidvis parkerer både håndverkere

og besøkende på fellesområdet på plassen. Styret setter pris på at beboere med parkering viser fleksibilitet med å låne /leie ut sin parkering ved meldt behov, ved for eksempel oppussing.

Når AS Heim engasjerer håndverkere vil vi parkere ved innerst ved Lyder Sagens gt. 28 syd.

Omsetning av leiligheter.

Leiligheten i 1 etasje FG 25 ble omsatt høsten 2024, nye leieboere. Ny beboer overtar 1 kvartal 2025.

Styrehonorar

I henhold til gjeldende praksis blir det ikke betalt styrehonorar i Heim.

Helse, miljø og sikkerhet.

Styret har årlig HMS runde i 1 kvartal årlig, 1 ste gang 28 januar 2025.

Styret minner om at det ikke er tillatt å hensette gjenstander på muren.

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det yte miljø ut over det som ansees som normalt for et boligselskap.

HMS arbeide er for øvrig omtalt i beboermappen, styret be beboerne jevnlig repetere kapitlet om HMS.

Arkitektgruppen har utarbeidet forslag vedr. utforming av blomsterkasser, sikring av disse er viktig;

Blomsterkasser på balkonger

Arkitektgruppen har registrert og målt eksisterende blomsterkasser. Det anbefales at nye blomsterkasser følger anførte tegninger og retningslinjer. Monteringen er beboers ansvar, og kassene må være forsvarlig festet. Det er ikke tillatt å montere flagg eller annet utstyr på dem, og kassene skal ha fagmessig utførelse. Se beboermappen.

Økonomi

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetning.

Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Styret har utarbeidet et budsjett for 2025 som følger vedlagt i årsrapporten for 2024.

Fra januar 2024 blir fellesutgiftene økt med 10%. Ved en feil ble dette ikke innkrevd før i mars, men beboerne ble varslet før årsskiftet.

Styret har fullmakt til å innkalle kapital knyttet til brannsikringsarbeidet. Dette vil bli gjort pr 1 mai 2025.

For øvrig vises til regnskapet med noter og budsjett samt kommentarer som vil bli gitt i forbindelse med behandlingen av regnskapet på generalforsamlingen.

Hendelser etter balansedato.

Styret har inngått avtale med Oslo Brannvern og brannsikring av etasje skillet mellom 1 etasje og kjeller. Arbeidet forventes startet primo mai.

Vi håper at Boligselskapet AS Heim fortsatt kan styres og drives med samme energi og iver som før. Til det trengs stadig interesserte beboere som er villige til å ta i et tak, både gjennom styrearbeid og andre praktiske oppgaver. Vi takker for alle positive bidrag i 2024 og håper samme entusiasme vil gjøre seg gjeldende i tiden fremover.

Oslo 26.02.2025

Christopher Utne Linn Rosnes

Wenche Nistad

Styreleder

Styrets årsberetning for 2024Boligselskapet AS Heim.

Selskapets styre

På ordinær generalforsamling 10. april 2024 fikk selskapets styre følgende sammensetning:

Wenche Nistad Styreleder (til generalforsamling 2025)

Christopher Utne Styremedlem (til generalforsamling 2025)

Linn Rosnes Styremedlem (til generalforsamling 2026)

Erik Johnsrud Varamedlem (til generalforsamling 2025)

Kirsti Schive Varamedlem (til generalforsamling 2025)

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Kontaktperson er Knut Eggen Thorseth.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorva. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører.

Selskapets revisor er BDO AS.

Selskapet har ikke fast ansatt vaktmester eller løpende avtale om vaktmestertjenester. Selskapet har inngått avtale om snømåking og strøing med Gårdsreform Snø og Grønt AS.

Selskapet har innlagt fellesantenneanlegg (bredbånd med TV, radio, telefoni og internett), som er tilknyttet Telia.

Grunnavgiften inngår i selskapets felleskostnader.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Brannvern

Styret har fortsatt med arbeidet knyttet til brannteknisk tilstandsrapport fra Norsk Brannvern. Denne ble oversendt OBRE med en tiltaksliste i 2023. I tillegg oversendte vi vår beboermappe som dokumentasjon på vårt HMS-arbeid knyttet til brannsikring.

Vi har fortsatt avvik som må lukkes, slik det fremkommer i Din mail synes derfor ukorrekt på dette punkt.oversikten. Styret arbeider videre med disse og det blir nødvendig med ytterligere innkalling av kapital for å lukke alle avvik. Styret har mottatt purring fra OBRE med ny frist i april 2025.

Det er viktig at vårt HMS-brannsikringsarbeid (ref. beboermappen) fortsetter og at alle beboere viser respekt for det arbeid branngruppen skal følge opp.

I første kvartal er det foretatt tetting av hull mellom brann-celler i kjellerne. (NOK 18.000) I tillegg er det montert markeringslys ved utgangene i kjeller og på loft (ca. NOK15.000,-)

Brannverngruppen består av Bjørn Louis Hjertnes FG 25 – leder, Trude Schjelderup Iversen FG25, Kirsti Schive LS 30 og Leif Dons LS 28.

Norsk Brannvern og Elotec har i henhold til rutinen hatt sine årskontroller. Vi hadde også kontroll fra EI- tilsynet i høst. Elotec har utført diverse utbedringer på vårt anlegg , skiftet batterier mm. (ca.140.000)

Heim hadde brannøvelse iht. vår HMS-rutine i tilknytning til høst dugnaden.

Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt 5 møter og særlig arbeidet med følgende saker:

- Brannsikring,
«Tiltaksliste for lukking av avvik». Dette har og medfører betydelig arbeid i 2024.
- Ordinært vedlikehold. Takvinduene i LS 28 er restaurert. Vinduer i baktrapp FG 23) Vinduene i baktrapp øverst er tatt ut for restaurering. I FG 23- 25 og LS 28. I tillegg har det påløpt kostnader til nye glass på noen vinder. Arbeidet er utført av Bærum maling og restaurering. (NOK 110.000)
- Nye lys i trappen mot Fagerborg gaten er satt opp. Tandberg Elektro stod for jobben. (NOK 40.000)
- Utbedring av mangel list elektriker arbeid (NOK21.000)
- Vedlikehold av murene på husene. (NOK65.000)

Dugnader

Vår- og høstdugnad ble gjennomført på tradisjonelt vis. Det var generelt godt oppmøte på begge dugnadene. Det utføres mye nødvendig arbeid i fellesområdene og i hagene i forbindelse med dugnadene. Dugnadene bidrar også til å skape et godt boligmiljø. Beboerne har også holdt trappen mot Fagerborg gaten tilnærmet snøfri – god innsats. Takk til alle som har bidratt til en trygg trapp.

Takk også til Gunnar Schive som på vegne av styret følger opp innbetaling av ladestrøm fra de beboere som bruker som lader

på Heim. Styret håper beboerne er raske med innbetaling slik at purring blir unødvendig.

Energiforbruk – felles i 2024 oppsummert, tall i (2023).

Kwh 6835 (kwh11.526) herav El bil ladding kwh 2180 (kwh664)

Vinter 2024 har vært mildere – så lavere forbruk i oppkjørselen.

El bil ladding står nå for 32% av forbruket. Viktig å lade når strømmen er billigst.

Andre arrangementer

Vårt tradisjonelle arrangement 17. mai (flaggheising) ble avholdt. Hagefest ble avholdt i juni og var meget vellykket. Julegranen ble satt opp med belysning i desember. Plassen vår fremstår som ett trivelig og velholdt område.

Hagene og hagegruppen

De beboere som disponerer hageparseller plikter å holde disse i hevd.

Hagegruppen er et rådgivende organ for styret. Den besørger beplanting og forskjønnelser av fellesområdene våre. I inneværende år har Katja Beer ledet Hagegruppen som for øvrig har bestått av Linn Rosnes, Anneken Stephan, Amund Lie og Wenche Nistad. Hagegruppen har organisert plenklipping av fellesarealene basert på frivillig innsats fra beboerne. Ordningen fungerte godt også i 2024. Hagegruppen arrangerte som sedvanlig også felles flaggheising med servering av kaffe og kringle på 17. mai og sommerfest 5. juni. Av hagearbeid ble de to poplene erstattet av sent-voksende søyle osp. Det ble også innkjøpt og plantet 1 ripsbusk. Hagegruppen organiserer innkjøp og oppsett av juletre og de årlige vår- og høstdugnadene. Beboere som er interessert i å bidra i Hagegruppen, kan ta kontakt med Katja.»

Parkering

Alle de 13 parkeringsplassene er tildelt etter ansiennitet og brukes av beboerne. Det er pr 31.12.2024 to beboere på venteliste. Kommunen har innført beboerparkering i området. Tidvis parkerer både håndverkere og besøkende på fellesområdet på plassen. Styret setter pris på at beboere med parkering viser fleksibilitet med å låne /leie ut sin parkering ved meldt behov, ved for eksempel oppussing.

Når AS Heim engasjerer håndverkere vil vi parkere ved innerst ved Lyder Sagens gt. 28 syd.

Omsetning av leiligheter.

Leiligheten i 1 etasje FG 25 ble omsatt høsten 2024, nye leieboere. Ny beboer overtar 1 kvartal 2025.

Styrehonorar

I henhold til gjeldende praksis blir det ikke betalt styrehonorar i Heim.

Helse, miljø og sikkerhet.

Styret har årlig HMS runde i 1 kvartal årlig, 1 ste gang 28 januar 2025.

Styret minner om at det ikke er tillatt å hensette gjenstander på muren.

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det yte miljø ut over det som ansees som normalt for et boligselskap.

HMS arbeide er for øvrig omtalt i beboermappen, styret be beboerne jevnlig repetere kapitlet om HMS.

Arkitektgruppen har utarbeidet forslag vedr. utforming av blomsterkasser, sikring av disse er viktig;

Blomsterkasser på balkonger

Arkitektgruppen har registrert og målt eksisterende blomsterkasser. Det anbefales at nye blomsterkasser følger anførte tegninger og retningslinjer. Monteringen er beboers ansvar, og kassene må være forsvarlig festet. Det er ikke tillatt å montere flagg eller annet utstyr på dem, og kassene skal ha fagmessig utførelse. Se beboermappen.

Økonomi

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetning.

Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Styret har utarbeidet et budsjett for 2025 som følger vedlagt i årsrapporten for 2024.

Fra januar 2024 blir fellesutgiftene økt med 10%. Ved en feil ble dette ikke innkrevd før i mars, men beboerne ble varslet før årsskiftet.

Styret har fullmakt til å innkalle kapital knyttet til brannsikringsarbeidet. Dette vil bli gjort pr 1 mai 2025.

For øvrig vises til regnskapet med noter og budsjett samt kommentarer som vil bli gitt i forbindelse med behandlingen av regnskapet på generalforsamlingen.

Hendelser etter balansedato.

Styret har inngått avtale med Oslo Brannvern og brannsikring av etasje skillet mellom 1 etasje og kjeller. Arbeidet forventes startet primo mai.

Vi håper at Boligselskapet AS Heim fortsatt kan styres og drives med samme energi og iver som før. Til det trengs stadig interesserte beboere som er villige til å ta i et tak, både gjennom

styrearbeid og andre praktiske oppgaver. Vi takker for alle positive bidrag i 2024 og håper samme entusiasme vil gjøre seg gjeldende i tiden fremover.

Oslo 26.02.2025

Christopher Utne

Linn Rosnes

Wenche Nistad
Styreleder

BOLIGSELSKAPET AS HEIM
ORG.NR. 931 531 484, KUNDENR. 1807

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1,596,953	2,016,474	1,485,002	2,598,000
Ladeinntekter EL-bil		15,234	9,666	10,000	10,000
Andre inntekter		0	85,938	4	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1,612,187	2,112,078	1,495,006	2,608,000
DRIFTSKOSTNADER:					
Avskrivninger	11	-6,264	0	0	0
Revisjonshonorar	3	-7,959	-15,015	-6,002	-6,000
Forretningsførerhonorar		-58,143	-55,481	-60,002	-63,000
Konsulenthonorar	4	-7,729	-4,926	-5,000	-5,000
Drift og vedlikehold	5	-479,412	-1,092,329	-710,007	-1,470,000
Forsikringer		-216,529	-198,663	-212,004	-288,000
Kommunale avgifter	6	-472,714	-442,224	-487,002	-536,000
Energi/fyring	7	-44,274	-48,621	-40,000	-40,000
TV-anlegg/bredbånd		-158,442	-151,367	-155,000	-161,000
Andre driftskostnader	8	-123,290	-116,953	-192,028	-141,000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1,574,756	-2,125,579	-1,867,045	-2,710,000
DRIFTSRESULTAT		37,431	-13,501	-372,039	-102,000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	6,540	29,324	21,006	0
Finanskostnader		0	0	-2	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		6,540	29,324	21,004	0
Ekstraordinære kostnader		0	0	-2	0
ÅRSRESULTAT		43,970	15,824	-351,037	-102,000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		43,970	15,824		

BOLIGSELSKAPET AS HEIM
ORG.NR. 931 531 484, KUNDENR. 1807

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	620,143	626,408
Tomt		110,543	110,543
SUM ANLEGGSMIDLER		730,686	736,950
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		42,195	6,601
Forskuddsbetalte kostnader		62,713	76,827
Andre kortsiktige fordringer		0	140,945
Driftskonto OBOS-banken		322,380	475,694
Sparekonto OBOS-banken		301,940	0
SUM OMLØPSMIDLER		729,228	700,067
SUM EIENDELER		1,459,914	1,437,017
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	12	106,300	106,300
Opptjent egenkapital		1,358,768	1,314,798
SUM EGENKAPITAL		1,465,068	1,421,098
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7,277	6,208
Leverandørgjeld		-12,431	9,711
SUM KORTSIKTIG GJELD		-5,154	15,919
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1,459,914	1,437,017
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, _____.2025
Styret i Boligselskapet AS Heim

Wenche Karin Nistad

Jahn Christopher Utne

Linn Rosnes

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1,196,700
Parkering	150,112
TV/Internett	136,572
Eiendomsskatt 2.kvartal	113,569
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	1,596,953

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 959.

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Obos Prosjekt AS	-3100
Obos Eiendomsforvaltning AS	-429
Fokus Rådgivning AS	-4,200
SUM KONSULENTHONORAR	-7,729

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-176,194
Drift/vedlikehold elektro	-88,127
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22,398
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-12,416
Drift/vedlikehold brannsikring	-178,181
Kostnader dugnader	-2,096
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-479,412

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

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-113,571
Vann- og avløpsavgift	-262,094
Feieavgift	-5,168
Renovasjonsavgift	-91,881
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-472,714

NOTE: 7**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-44,274
SUM ENERGI / FYRING	-44,274

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-21,548
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14,086
Annet driftsmateriale	-4,425
Lyspærer og sikringer	-2,090
Snørydding	-69,884
Andre fremmede tjenester	-6,192
Andre kontorkostnader	-448
Kontingenter	-2,130
Bank- og kortgebyr	-2,497
Øreavrunding	9
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-123,290

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	5,089
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1,451
SUM FINANSINNTEKTER	6,540

NOTE: 10**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	620,143
------------------------	---------

SUM BYGNINGER	620,143
----------------------	----------------

Tomten ble kjøpt i 1921.

Gnr.216/bnr.20 M. flere

NOTE: 11**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Bygning

Tilgang 1968	626,408
--------------	---------

Avskrevet i år	-6,264
----------------	--------

620,143

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	620,143
--------------------------------	----------------

NOTE: 12**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr	106,300
-------------------------	---------

fordelt på 1063 aksjer à kr 100.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere	106,300
--	---------



Resultatanalyse 2024

Boligselskapet As Heim

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	1,596,953	1,485,002	-111,951	-8 %
Ladeinntekter EL-bil	15,234	10,000	-5,234	-52 %
Andre inntekter	0	4	4	100 %
Sum driftsinntekter	1,612,187	1,495,006	-117,181	-8 %
Driftskostnader				
Avskrivninger	-6,264	0	6,264	100 %
Revisjonshonorar	-7,959	-6,002	1,957	-33 %
Forretningsførerhonorar	-58,143	-60,002	-1,859	3 %
Konsulenthonorar	-7,729	-5,000	2,729	-55 %
Drift og vedlikehold	-479,412	-710,007	-230,595	32 %
Forsikringer	-216,529	-212,004	4,525	-2 %
Kommunale avgifter	-472,714	-487,002	-14,288	3 %
Energi/fyring	-44,274	-40,000	4,274	-11 %
TV-anlegg/bredbånd	-158,442	-155,000	3,442	-2 %
Andre driftskostnader	-123,290	-192,028	-68,738	36 %
Sum driftskostnader	-1,574,756	-1,867,045	-292,289	16 %
Driftsresultat	37,431	-372,039	-409,470	110 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	6,540	21,006	14,466	69 %
Finanskostnader	0	-2	-2	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	6,540	21,004	14,464	69 %
Ekstraordinære kostnader	0	-2	-2	100 %
Årsresultat	43,970	-351,037	-395,007	113 %

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557539933796

Dokument

1807 BOLIGSELSKAPET AS HEIM 2

Hoveddokument

6 sider

Initiert på 2025-02-24 10:34:00 CET (+0100) av Knut Thorseth (KT)

Ferdigstilt den 2025-02-25 07:43:15 CET (+0100)

Initiativtaker

Knut Thorseth (KT)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

knut.thorseth@obos.no

+4795777570

Underskriverne

Wenche Karin Nistad (WKN)

lyders30@gmail.com

+4791318474

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Wenche Karin Nistad"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2024-10-23 18:49:41 CEST (+0200)

Signert 2025-02-24 13:16:08 CET (+0100)

Jahn Christopher Utne (JCU)

chu@aspelinramm.no

+4740020550

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Jahn Christopher Utne"

BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"

2024-05-12 19:21:38 CEST (+0200)

Signert 2025-02-25 07:43:15 CET (+0100)

Linn Rosnes (LR)

linnrosnes@gmail.com

+4795733540

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Linn Rosnes"

BankID utstedt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"

2024-12-19 11:29:20 CET (+0100)

Signert 2025-02-24 18:59:11 CET (+0100)



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557539933796

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BOLIGSELSKAPET AS HEIM

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSELSKAPET AS HEIM.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-24 08:41:18 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EQ8IN-TW4CO-3WUUV-YYDOP-PO1GL-JPIZE

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

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

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

28 av 30

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.04.25

Selskapsnummer: 1807 Selskapsnavn: BOLIGSELSKAPET AS HEIM

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Boligselskapet AS Heim

Organisasjonsnummer: 931531484

Møtet ble avholdt 10. april kl. 18:00, Fagerborg skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styreleder velges som møteleder

Forslag til vedtak:

Wenche Nistad er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Johanne Ostad og Magnus Buflod.

✓ Vedtatt.

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 0.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 0.

✓ Vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Linn Rosnes

Følgende stilte til valg:

Linn Rosnes

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Erik Johnsrud

Kirsti Schive

Følgende stilte til valg:

Erik Johnsrud

Kirsti Schive

7. Vedtektsendring Vedtektenes §13

Forslag til endring av vedtektenes § 13 det tas inn; nytt 3dje ledd som lyder som følger " Eiendommen er inndelt i friarealer og personlige hager i henhold til vedlagte tegning." Oppdaterte vedtekter er vedlagt.

Styrets innstilling

§ 13 regulerer aksjonærenes rettigheter og plikter knyttet til personlige hager. Styret foreslår tydeliggjøring av disse rettighetene og pliktene ved at vedlagte tegning som viser grenser for personlige hager tas inn som del av vedtektene.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

8. Vedlikeholdsplan 2024-2025

Styret foreslår at følgende hovedtemaer prioriteres for vedlikeholdsplan for 2024-2025.

Lukking av avvik i rapport fra Norsk Brannvern. Se vedlagt tiltaksliste fra OBRE (brannvesenet)

Utbedring av balkonger er ikke inkludert i budsjettet. Heim dekker utbedringer til svakheter i konstruksjon. Dette inkluderer puss-arbeider på vegger, membran på gulv og eventuell oppussing av eksisterende rekkverk forårsaket av svakheter i konstruksjon. Overflater som fliser og andre tillegg dekkes ikke.

Restaurering eller utskifting av vinduer og inngangsdører i trappeløp (både hoved trapper og baktrapper). Årets kalde vinter aktualiserer behovet for å redusere varmetap fra vinduer og inngangsdører i fellesareal. Enkelte steder er vinduer i dårlig forfatning. Styret anbefaler at det etableres en arbeidsgruppe som planlegger disse arbeider i inneværende år.

Vedlikehold gjennomført i 2023 er beskrevet i styrets beretning.

Styrets innstilling

I budsjett 2024 er kostnad ved branntetting ved rørgjennomføringer og løpende vedlikehold inkludert. Hvis styret finner det nødvendig å gipse himlingene i fellesareal i kjeller er estimert kostnad 750.000,- + moms. Det er ikke inkl. kostnad til reparasjon av balkonger i budsjett 2024, hvis dette blir nødvendig kan det påløpe ytterligere 100.000,- .Styret foreslår at denne usikkerhet håndteres som følger; Styret kan med 4 ukers varslingsfrist innkalle ekstraordinær kapital inntil NOK1.100.000,- knyttet til brannsikringstiltak.

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å innkalle ny kapital i alt NOK 1.100.000,- med 4 ukers varslingsfrist .

✓ Vedtatt.

9. Rådgivnings gruppe for arkitektur og bygningsvern i AS Heim

Fremmet av: Katja Beer, Cecilia Stokkeland, Linn Rosnes

Det opprettes en rådgivende gruppe på tre medlemmer blant beboerne med fagkunnskap/ interesse innen arkitektur og bygningsvern, Gruppen skal rådgje styret i spørsmål knyttet til vern av bygningene i forbindelse med fremtidig vedlikehold og oppgraderinger utvendig og innvendig.

Den enkelte beboer kan også kontakte gruppen å be om råd knyttet til vedlikehold og oppgradering av leiligheten.

Forslag til vedtak:

Det opprettes en gruppe for arkitektur og bygningsvern i AS Heim

✓ Vedtatt.

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557515307356

Dokument

AS Heim - Protokoll

Hoveddokument

3 sider

Initiert på 2024-04-16 11:45:34 CEST (+0200) av Knut Thorseth (KT)

Ferdigstilt den 2024-04-23 20:50:18 CEST (+0200)

Initiativtaker

Knut Thorseth (KT)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Fødselsnummer 05039442398

Organisasjonsnr. 934 261 585

knut.thorseth@obos.no

+4795777570

Underskriverne

Magnus Buflod (MB)

magnus@buflod.no

Signert 2024-04-23 20:50:18 CEST (+0200)

Johanne Ostad (JO)

johanne.ostad@hotmail.com

Signert 2024-04-18 10:44:12 CEST (+0200)

Wenche Nistad (WN)

lyders30@gmail.com

Signert 2024-04-16 12:41:55 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



Vedtekter for Boligselskapet AS Heim, oppdatert 19.04.2017

Adresse	Lyder Sagens gt. 28 og 30, 0358 Oslo - Fagerborg gt. 23 og 25, 0360 Oslo
----------------	--

Vedtatt på generalforsamling 28.03.68, med endring vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 02.11.98, på ekstraordinær generalforsamling 26.04.99, på ekstraordinær generalforsamling 12.11.03 og på generalforsamling 16.03.05. Redaksjonelle endringer 29.3.2006, med endring vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 03.08.06 på ordinær generalforsamling 20.04.2013.
Sist endret på generalforsamling 19.04.2017.

§ 1 - Navn.

Selskapets navn er Boligselskapet AS Heim. Selskapet er en direkte fortsettelse av Statsfunksjonærenes Byggeselskap A/S Heim.

§ 2 – Formål.

Selskapets formål er å ivareta aksjonærenes felles interesser, drift og eventuelt salg av selskapets eiendommer Fagerborggt. 23 og 25 samt Lyder Sagensgt. 28 og 30 i Oslo. Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§ 3 – Aksjekapital.

Selskapets aksjekapital er kr 106.300,- fordelt på 1063 aksjer á kr 100,-. Aksjene er knyttet til leiligheten for den enkelte aksjonærs leilighet i selskapets eiendommer og kan bare overdras sammen med leiligheten. Aksjene og leiligheten kan ikke skilles .

§ 4 – Overdragelse av aksjer og fremleie.

Overdragelse av aksjene med tilhørende leierett kan ikke finne sted uten etter skriftlig samtykke av selskapets styre. Nektelse kan bare skje på et saklig objektivt grunnlag. Fremleie av leiligheten, eller del av denne, møblert eller umøblert, krever styrets samtykke. Nektelse kan bare skje på saklig objektivt grunnlag og forretningsmessig grunnlag. Fremleie av hele leiligheten begrenses til 1 år om gangen. Det opprettes leiekontrakt med hver enkelt aksjonær.

Styret kan bare samtykke til fremleie når aksjonær, eller aksjonærs barn eller foreldre, har vært registrert bosatt i AS Heim i minst to år. Ved botid mindre enn to år må fremleie godkjennes av generalforsamlingen med 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer. Mer enn to års sammenhengende fremleie av hele eller det meste av leiligheten kan bare godkjennes dersom det er særlig grunn.

§ 5 – Tre ut av selskapet.

Handler en aksjonær i vesentlig grad i strid med selskapets vedtekter, generalforsamlingens vedtak eller trass i skriftlig advarsel i vesentlig grad overtrer vanlige ordensregler, eller unnlater å foreta pliktige innbetalinger til selskapet i rett tid, kan vedkommende aksjonær etter vedtak av styret tilpliktes å tre ut av selskapet. Melding om dette gir selskapet i rekommandert brev med angivelse av grunn. I meldingen skal stå at styrets vedtak kan prøves innen 30 dager etter at melding er mottatt ved klage til generalforsamlingen, hvis avgjørelse blir endelig dersom det ikke innen 30 dager anlegges sivilt søksmål for å få den kjent ugyldig. Når styrets vedtak er endelig plikter den uttrådte å fraflytte sin leilighet samt overdra sine aksjer med leierett til ny aksjonær som må godkjennes av styret før innflytting. Nektelse kan bare skje på saklig objektivt grunnlag. Er aksjene med leierett ikke overdratt innen 30 dager

har styret rett til, etter varsel til den uttrådte i rekommandert brev, å selge aksjene med tilhørende leierett gjennom eiendomsmegler for den uttrådtes regning og risiko

§ 6 – Styret.

Selskapet ledes av et styre på 3 medlemmer med 2 vararepresentanter. Styrets medlemmer og dets leder velges av generalforsamlingen for 2 år. Vararepresentantene velges av generalforsamlingen for 1 år.

§ 7 – Styrets beslutningsdyktighet og mandat.

Styret er beslutningsdyktig når 2 medlemmer er tilstede. Selskapets firma tegnes av 2 styremedlemmer i fellesskap. Over styrets forhandlinger føres protokoll. Styret kan ansette forretningsfører, og revisor oppnevnt av generalforsamlingen. Styret fastsetter den husleie som til enhver tid skal betales. Ved dissens må saken forelegges generalforsamlingen.

§ 8 – Husordensregler.

Styret utarbeider husordensregler. Disse må godkjennes av generalforsamlingen.

§ 9 – Ordinær generalforsamling.

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen april måneds utgang, med minst 8 dagers varsel til aksjonærene. Samtidig med innkallingen sendes årsberetning med revidert regnskap for det forløpne år. Generalforsamlingen behandler de saker som etter aksjeloven skal behandles av denne, som f.eks. fastsettelse av godtgjørelse til selskapets tillitsmenn. Saker som skal behandles av generalforsamlingen må være nevnt i forhåndsvarselet.

§ 10 – Ekstraordinær generalforsamling.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 5 av aksjonærene skriftlig krever det, og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet. Bare de saker som er nevnt i innkallingen behandles. Innkallingen skjer i samsvar med § 9.

§ 11 – Antall stemmer per aksjonær.

På generalforsamlingen har hver aksjonær 1 stemme. Ved stemmelikhet gjør formannens stemme utslaget. Fraværende aksjonærer kan stemme ved å avgi skriftlig fullmakt.

§ 12 – Vedlikehold av leilighet.

Aksjonærene plikter selv å sørge for forsvarlig indre vedlikehold av leilighet. Styret har, når det kan oppstå skadevirkninger og særlig når disse kan berøre andre aksjonærer, rett og plikt til å foreta besiktigelse av leiligheten og kan pålegge vedkommende aksjonær å utbedre eventuelle skader, eller om nødvendig å la skaden bli utbedret for vedkommende aksjonærs regning.

Vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte aksjonær. Under den enkelte aksjonærs vedlikeholdsplikt faller vedlikehold av det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte leilighet, så som boder, veranda/balkong m.v. Aksjonæren skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i leiligheten.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, internt elektrisk anlegg og sikringsskap, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, utskifting av vinduer og ytterdører til leiligheten, men ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner og rør som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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

Unnlater aksjonæren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, skal selskapet ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

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

Ny eier av aksje har plikt til å utføre vedlikehold, herunder reparasjoner og utskiftninger, selv om dette skulle vært utført av den forrige aksjonæren.

Etter rehabilitering av pipeløp i 2014 er det kun tillatt å fyre i ildsteder i stue og spisestue (de opprinnelige) samt peisen i hallen. I LS28 er det også tillatt å fyre i ildsted i kjøkkenet. Det må kun fyres med vanlig ved, ikke pellets eller parafin. Det er totalforbud mot å benytte pipeløp som ikke er rehabilitert. Ildsteder knyttet til disse skal være fjernet eller frakoblet pipeløpet slik at bruk ikke er mulig. Det er ikke tillatt å bygge inn pipeløp, hverken de rehabiliterte eller de øvrige. Skal eventuelt ikke rehabiliterte pipeløp istandsettes på et senere tidspunkt, må alle innbygginger fjernes. Bytte av ildsteder og påkobling av nye ildsteder skal utføres av autoriserte fagfolk og godkjennes av styret på forhånd.

(Ledd 2 til 8 tilføyd 03.08.06)

(Ledd 9 tilføyd 21.04.15)

§ 13 – Eiendommen.

De av aksjonærene som disponerer endel av eiendommens tomteareal til personlig hage, må selv sørge for vedlikehold og beplantning av dette. Arealet kan ikke skilles fra den leilighet vedkommende aksjonær bebor uten styrets samtykke. Disse arealer samt eiendommens øvrige friarealer, kan ikke bebygges eller utnyttes på annen måte enn til hage, uten generalforsamlingens samtykke. Det kreves 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer, dog minst halvparten av samtlige aksjonærer.

Betydelige endringer i utformingen av de personlige hagene eller eiendommens øvrige friarealer kan ikke foretas uten generalforsamlingens samtykke. Som betydelig endring regnes fjerning av trær eller annen grunnbeplantning samt andre inngrep som ikke lar seg omgjøre uten store kostnader eller lang tid.

Parkeringsplasser kan stilles til disposisjon av selskapet for aksjonærer som disponerer bil i aktiv bruk. Plassen er selskapets eiendom, og kan ikke overdras til andre. Ved eierskifte faller plassen tilbake til selskapet. Ledige plasser tildeles interesserte aksjonærer etter ansiennitet (eiertid). Styret kan gi nærmere bestemmelser, som må godkjennes av

generalforsamlingen.

§ 14 – Endring av vedtekter.

Generalforsamlingen beslutter med simpel majoritet. For å endre vedtektene kreves 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer, dog minst halvparten av samtlige aksjonærer.

§ 15 – Aksjelovens bestemmelser.

Forøvrig følger selskapet aksjelovens bestemmelser.

Husordensregler/parkeringsbestemmelser for Boligselskapet AS Heim	
Adresse	Lyder Sagens gt. 28 og 30, 0358 Oslo - Fagerborg gt. 23 og 25, 0360 Oslo

Sist endret og oppdatert i følge generalforsamling 29. mars 2006.

1 - Søppel.

Matavfall og annet aktuelt søppel skal henlegges i søppelkasse etter at det på forhånd er pakket inn. Matavfall må aldri hengesett annet sted, f.eks. i oppgangen. Avispapir og lignende skal legges i egen papirkasse. Det skal ikke legges søppel og lignende ved siden av søppelkassene.

2 – Tørking av tøy.

Tøy som tørkes på loft må være så tørt at det ikke drypper før det henges opp.

Tøy som tørkes ute må ikke henge natten over. Utetørking må ikke finne sted på søndager og helligdager.

3 – Fellesrom.

Rengjøring av fellesrom i kjeller og på loft skjer på omgang blant de aksjonærene som benytter disse rom, etter innbyrdes avtale. Styret skal (vil) påse at slik rengjøring blir utført, i tilfelle for vedkommende aksjonærs regning. Gjenstander må ikke hengesett i fellesrom, trappeoppgang eller lignende på en slik måte at det hindrer fremkommelighet. Alle eiendeler i fellesrom må merkes med navn.

4 – Utlufting kjeller og loft

I sommerhalvåret må det være god lufting i kjeller, gjerne også på loft. Kjellervinduer må byttes ut med nettingvinduer. Om vinteren må kjellervinduer holdes lukket for å hindre frostskafer på vannledninger. Utlegg i forbindelse med slike skafer eller opptining av frosne vannrør kan pålegges den aksjonær som er ansvarlig for skaden.

5 – Balkonger ryddes for snø.

I vintertiden må balkongene ryddes for snø etter hvert snøfall. Ved rydding må man påse at det ikke brukes redskap som kan skade balkonggulvene. Dersom en aksjonær er bortreist for lengre tid i vinterhalvåret, må man sørge for at balkongen blir ryddet for snø av andre.

6 – Utgangsdører.

Utgangsdører, både hoveddør og kjellerdør, skal være lukket og låst til enhver tid.

7 – Ro i leiligheten.

I tiden mellom kl .23.00 og kl. 6.00 bør det i alminnelighet være ro i leiligheten. Ved større selskaper som kan medføre støy skal det gis nabovarsel.

8 – Husdyr/kjeledyr.

Husdyr/kjeledyr må ikke holdes uten styrets samtykke.

9 – Vask oppganger.

Hovedoppgangen skal vaskes ukentlig. Kjøkkenoppgangen vaskes hver måned.

10 – Klager på beboeres adferd.

Skriftlige klager på beboeres atferd skal gå til styret med kopi til den klagen gjelder. Annen klage skal gå direkte til den klagen gjelder, ikke gjennom styret.

11 – Misslighold forpliktelser.

Dersom en aksjonær tross skriftlig påminnelse fra styret, ikke oppfyller sine forpliktelser etter husordensreglene, kan vedkommende holdes økonomisk ansvarlig for eventuelle kostnader dette påfører selskapet. Styret kan eventuelt la arbeidet utføres for vedkommende aksjonærs regning.

9 – Parkering på området.

Det er ikke tillatt for besøkende o.l. å parkere på området. Unødvendig kjøring på området skal unngås. All bilkjøring skal skje på en hensynsfull og rolig måte.

PARKERINGSBESTEMMELSER PÅ EIENDOMMEN.

Parkering på AS Heims eiendom er bare tillatt for aksjonærer som er tildelt plass av styret. Parkering skal kun skje på tildelte plasser, se egen oversikt. Om nødvendig oppmerkes den enkelte parkeringsplass av styret.

En parkeringsplass kan tildeles aksjonærer hvor en av leilighetenes beboere disponerer bil i aktiv bruk. Styret avgjør eventuelle tvilstilfelle. Avtalen løper inntil den sies opp av en av partene. Dersom en aksjonær ikke lenger oppfyller forutsetningene for tildeling av plass, plikter vedkommende å gjøre styret oppmerksom på dette og stille plassen til disposisjon for selskapet.

Når en plass er ledig skal styret gjøre dette kjent for aksjonærene, slik at interesserte kan melde sin interesse. Aksjonærer som ønsker plass, tildeles ledige plasser etter ansiennitet (eiertid). Ved eierskifte nullstilles ansienniteten, unntatt ved overtagelse på grunn av giftemål, skilsmisse e.l. Styret avgjør evt. tvilstilfeller.

Dersom det **ikke er et tilstrekkelig antall kvalifiserte søkere** til å fylle de tilgjengelige plasser, kan styret leie disse ut til aksjonærer som ellers ikke fyller vilkårene for tildeling av plass. Om nødvendig kan slike plasser fordeles etter ansiennitet (eiertid) hos interesserte aksjonærer. Avtaler om slik tildeling kan sies opp av styret med en måneds varsel, dersom kvalifiserte søkere senere melder seg.

Aksjonærer som er tildelt plass skal betale leie som er bestemt av selskapet. Aksjonæren kan si opp plassen med en måneds frist. Dersom en aksjonær ikke betaler eller ikke lenger oppfyller forutsetningene for tildeling av plass, kan styret si opp avtalen med en måneds varsel.

Parkeringsavgiften er fra 01.01.2005 satt til kr. 250,- hver måned. Parkeringsavgiften skal hvert år reguleres etter konsumprisindeksen.

Utlevert til alle beboere 17.07.2005
Gunnar Schive

Gabrielsen & Partners Frogner AS
Aktiv avd. Frogner v/Bjørn Eirik Johnsen
Frognerveien 22, 0263 OSLO
E-post: bjorn.eirik.johnsen@aktiv.no

Deres ref.: 1007250063 . Vår ref.: 1807-1-11

Dato: 04.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Boligselskapet AS Heim
Organisasjonsnr: 931531484
Aksjonær: Brække (bo), Anne Kirsti
Medaksjonær:
Leilighetsnummer: 11
Aksjeboenhetsnummer: 11
Adresse: Lyder Sagensgate 28, 0358 OSLO
Aksjenummer: 257 - 316
Gnr. 216
Bnr. 20

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 79200023.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Vedtatt vedlikeholdsplan i ekstraordinær GF 08.09.2020, med kombinasjon av kapitalinnkalling, låneopptak, økt fellesutgift og økt parkeringsleie som konsekvens. Det er 13 parkeringsplasser i aksjelaget som leies ut etter ansiennitet. Per i dag er det venteliste. Kontakt styret for info. Parkeringsplass avsluttes ifb med eierskiftet. Ikke utstedt nye aksjer fra aksjekapitalforhøyelse – ingen obligasjon – kun aksjeprotokoll som det skal noteres i. Det kan være utlignet eiendomsskatt på aksjeleiligheten og dette må avklares nærmere med selger eller kommune/kemner. OBS: Pga hvitvaskingsregler er det nødvendig at vi får tilsendt bekreftet kopi av ID på kjøper(e) før vi overdrar aksjene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 574,00,-

Herav:

Tv/bredbånd
Netto leie

Pr. dags dato
599,00
5 975,00

Evt. fremtidig endring:

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	373,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	41 906,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Knut Thorseth pr. e-post: knut.thorseth@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/pantheftelser:

Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt.

Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Wenche Karin Nistad, e-post: boligselskapet-heim@styrommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings-/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



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 eieendom (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-antennene 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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 hengellås, 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Lyder Sagens gate 28
0358 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jonas Huser

Oppdragsnummer:

Telefon: 913 68 759
E-post: jonas.huser@aktiv.no

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 viderefremidlet 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre