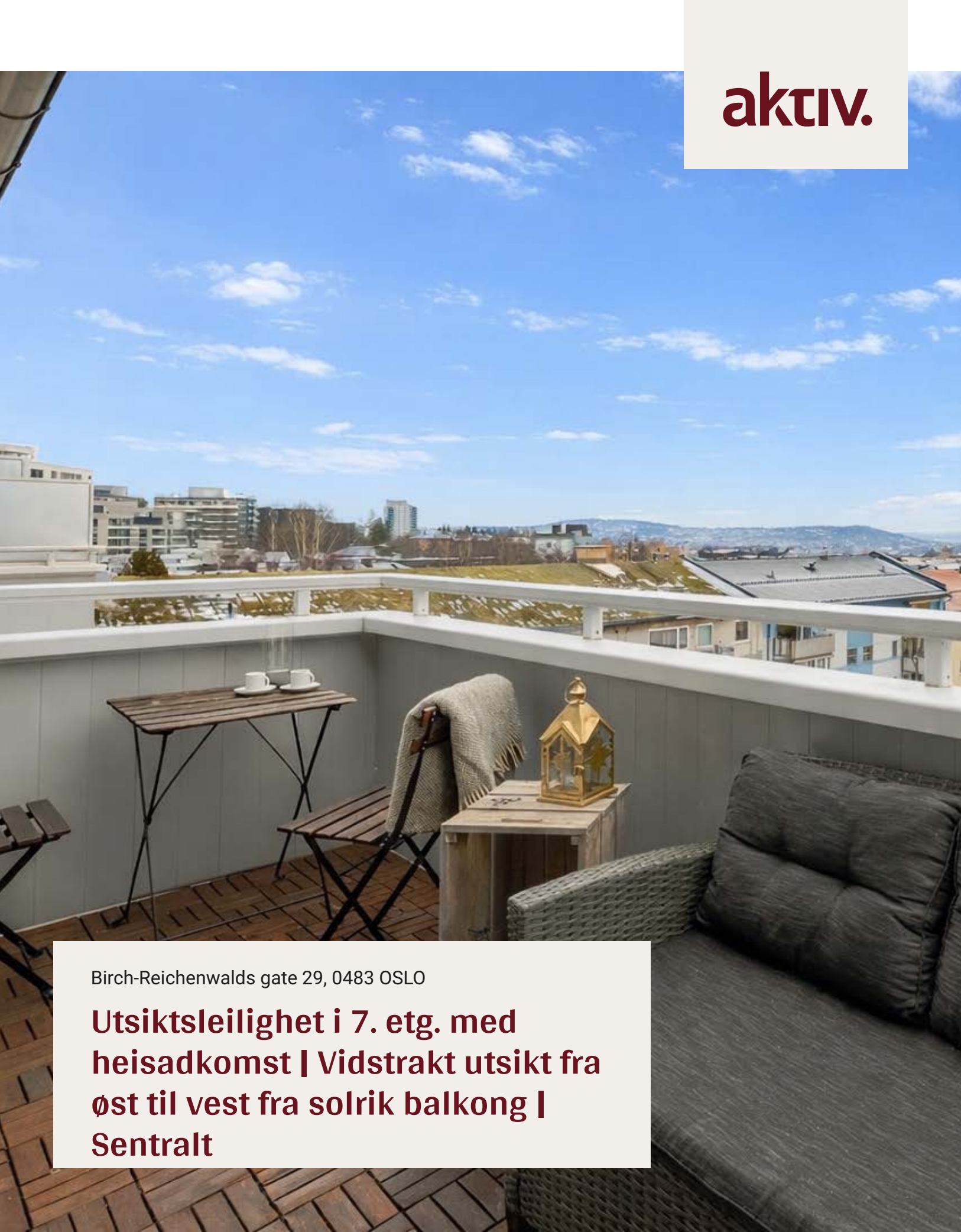




aktiv.

Birch-Reichenwalds gate 29, 0483 OSLO

**Utsiktsleilighet i 7. etg. med  
heisadkomst | Vidstrakt utsikt fra  
øst til vest fra solrik balkong |  
Sentralt**



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

## Kristoffer Ottesen

**Mobil** 465 03 502

**E-post** kristoffer.ottesen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 7 200 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 357 022,-  
**Omkostn.:** Kr 9 602,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 566 624,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 598,-  
**Selger:** Ingrid Banken  
Eivind Banken

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1958  
**BRA-i/BRA Total** 65/70 kvm  
**Tomtstr.:** 3748.1 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 224, bnr. 284  
**Andelsnr.:** 83  
**Oppdragsnr.:** 1008260005

## Ditt nye hjem?

Vi har gleden av å presentere Birch-Reichenwalds gate 29! En flott 3-roms toppleilighet med solrik balkong og panoramautsikt som strekker seg fra Ekebergåsen til Holmenkollen. Boligen har en attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på toppen av Torshov/Sandaker, midt imellom Oslo sentrum og Marka. Her er det kort vei til alle servicetilbud, lokale nisjeforretninger, kaféer og restauranter, treningssentre og flotte turområder hele året. Leiligheten danner også et godt utgangspunkt for å benytte nærliggende rekreasjonsmuligheter.

Merk deg dette:

- Balkong på 8 kvm
- Utsikt mot Oslofjorden og Holmenkollen
- Varme/varmtvann inkl i felleskostnader
- Bad renoverert i 2017
- Heis
- Kjellerbod og loftsbod
- Flotte turområder
- Hyggelig bakgård med lekeplass
- Sentral og attraktiv beliggenhet



# Innhold

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon .....  | 2  |
| Om eiendommen .....      | 4  |
| Tilstandsrapport .....   | 42 |
| Egenerklæring .....      | 54 |
| Energiattest .....       | 59 |
| Megleropplysninger ..... | 66 |
| Husordensregler .....    | 74 |
| Vedtekter .....          | 77 |
| Nabolagsprofil .....     | 88 |
| Budskjema .....          | 96 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 65 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 70 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Underetasje

BRA-e: 3 kvm Kjellerbod

7. etasje

BRA-i: 65 kvm Stue, kjøkken 2 soverom, bad, bod og entré

8. etasje

BRA-e: 2 kvm Loftsbod

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:

-Takhøyden i 7.etasje er 2.50 meter

-Takhøyde på bad er ca 2.34 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger

-Grunnet lav takhøyde på loftbod er ikke hele arealet målbart som bruksareal. Måling utføres fra 190 cm høyde pluss 60 cm mot vegg

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget/sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen.

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

3748.1 kvm

**Tomtebeskrivelse**

Pent opparbeidet fellestomt med plen, prydbusker og asfalterte internveier.

**Beliggenhet**

Boligen har en svært attraktiv, sentral og samtidig rolig beliggenhet på Sandaker, rett nedenfor Storo. Området er veletablert og preges av lite gjennomgangstrafikk.

Nærområdet er i sterk utvikling, det foreligger blant annet planer om boligutvikling og grøntområder i Nydalen, og forbedringer av Storo krysset.

Nærområdet har et bredt utvalg av butikker, koselige kaféer, grønne parker, restauranter og ulike service- og serveringssteder. Storo Storsenter er et naturlig knutepunkt i området og tilbyr et variert handels- og servicetilbud, inkludert dagligvarebutikker, shopping, vinmonopol og flere populære spisesteder, alt innen kort gåavstand. Området byr på et variert kulturtilbud med blant annet Soria Moria, Det Andre Teatret og Trikkehallen. I tillegg ligger Ringen kino på Grünerløkka i nærheten.

Det er svært gode muligheter for friluftsliv med tur- og sykkelstier langs Akerselva, samt enkel tilgang til Lillomarka året rundt. Flere store parker som Torshovparken, Voldsløkka og Torshovdalen ligger i kort avstand og brukes aktivt til rekreasjon og trening. Det er også kort vei til treningssentre som SATS Storo, SATS Nydalen og Myrens Sportssenter.

Offentlig kommunikasjon er meget god med trikk, buss og T-bane i nærheten, samt Flybussen med holdeplass ved Grefsen stasjon langs Ring 3. Fra Grefsenveien kommer du deg til sentrum med trikkelinje 12, 15 og 18, samt nattbuss-linjene 11N og 12N.

**Adkomst**

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

**Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Skoler:

Nordpolen skole (1-10 kl.) - 5 min gange

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) - 8 min gange

Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) - 14 min gange  
Morellbakken skole (8-10 kl.) - 12 min gange  
Bentsebrua skole (8-10 kl.) - 13 min gange  
Foss videregående skole - 6 min i bil  
Nydalen videregående skole - 18 min gange

**Barnehager:**

Espira Grefsen Stasjon barnehage (1-5 år) - 2 min gange  
Ragnas Hage barnehage (0-5 år) - 4 min gange  
Lillohagen FUS barnehage (0-5 år) - 5 min gange

**Sport/fritid:**

Fitness24Seven Storo - 5 min gange  
Muselunden (ballspill/fotball) - 11 min gange

**Bygningssakkyndig**

Kjetil Granberg

**Type rapport**

Eierskifterapport

**Byggemåte**

Leilighetskompleks på 7 etasjer med kjeller og loft. Leiligheten har 2-lags vinduer og balkong. Betongkonstruksjon med etasjeskiller av betong og saltakkonstruksjon. Fasade kledd med fasadeplater.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eierskifterapport utført av Kjetil Granberg. Eierskifterapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG2 for følgende bygningsdeler-/komponenter:

**\* Overflate gulv**

-Det registreres riss/skader i fuger mellom flis og sluk. Årsak kan være bevegelser i konstruksjon eller kan sees i sammenheng med bom i fliser. Større sprekker/skader bør erstattes med ny fug for å redusere fuktpåkjenninger på membran. Større fuktpåkjenninger på membran kan redusere gjenværende bruks- og levetid

-Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering av list.

**\* Kjøkken**

- Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal

luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Oslo-Akershus Rørleggerbedrift as

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad i regi av borettslaget i forbindelse med bytte av rør.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Svar: Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk:

Svar: Alt ble fornyet.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Svar: Ja

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Oslo-Akershus Rørleggerbedrift as

Beskrivelse av arbeidet: Rør ble byttet i regi av borettslaget.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Gnisten installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av varmekabler og arbeid med elektrisk anlegg i forbindelse med oppgradering av bad.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Proff Elektriker AS

Beskrivelse av arbeidet: Arbeid med elektrisk anlegg i forbindelse med oppgradering av kjøkken

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Boligelektrikeren

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av sikringer + installasjon av overspenningsvern.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Svar: Ja. (Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.)

### **Innhold**

Leiligheten ligger i 7. etasje og inneholder stue med utgang til balkong, kjøkken 2 soverom, bad, bod og entré. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod og en loftsbod.

### **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.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Selger opplyser om følgende:

- Kjøkken nytt i 2015. Det er fremlagt samsvarserklæring datert den 09.08.2015. Utført av Proff Elektriker AS
- Rehabilitering av bad i 2017 utført i regi av borettslaget. Det er fremlagt dokumentasjon for rehabilitering fra 2017, Moderne Byggfornyelse AS og Oslo-Akershus Rørleggerbedrift. Det er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske arbeidet datert den 15.12.2016, Gnisten installasjon AS.
- Nye vann og avløpsstammer i 2017. Utført i regi av borettslaget

### **TV/Internett/Bredbånd**

Bredbåndstilknytning (Telia) er inkludert i felleskostnadene.

### **Parkering**

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

Priser per 2026 for beboerparkering i indre by, hhv. bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene (beboerparkeringszone A, B, C, D og E):

-Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3 850 kroner for ett år

-Motorsykkel og moped: 1 925 kroner for ett år

-El-bil : 1 300 kroner for ett år

-El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Priser per 2026 for beboerparkering i ytre by, hhv. bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker (beboerparkeringssone F, G, H, I, J og K) er kr. 0.

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: [https://](https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/)

[www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/](https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/).

Ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser i området.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Tryg Forsikring, polisenummer 6606383

### **Diverse**

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

## Energi

### **Oppvarming**

Leiligheten er oppvarmet via radiatorer med felles oppvarming for leilighetene. Det er etablert gulvvarme på badet.

### **Energimerke**

G

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld**

Kr 7 200 000

### **Omkostninger kjøper**

7 200 000 (Prisantydning)

---

357 022 (Andel av fellesgjeld)

---

7 557 022 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### **Omkostninger**

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

9 602 (Omkostninger totalt)

18 502 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 302 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

7 566 624 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 575 524 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 578 324 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i Oslo kommune.

Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 1,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner.

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eiendomsskatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 756 026 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 7 024 105 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

### **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 om 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**

Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 6 597,07,-

Herav:

Lån nr: 9820760654; IN lån 1 - Akonto renter: 982,34

Lån nr: 9820760654; IN lån 1 - Akonto avdrag: 489,73

Radiator: 98,00

Bredbånd Telia: 218,00  
Felleskostnader: 4 809,00

Under punktet "felleskostnader" inngår utgifter som kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, TV/bredbånd, drift og vedlikehold av fellesarealer, forretningsførsel og styrehonorar.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 6 598

**Andel Fellesgjeld**

Kr 357 022

**Fellesgjeld pr. dato**

12.01.2026

**Kommentar fellesgjeld**

Det tas forbehold om at borettslaget kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato og dermed ikke opplyst til megler. Det tas forbehold om endringer i felleskostnader som resultat av endring i renten.

**Andel fellesformue**

Kr 21 308

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

**Borettslaget**

**Borettslagsnavn**

Nils Huusgate Borettslag

**Organisasjonsnummer**

948334801

**Andelsnummer**

### Om borettslaget

Borettslaget består av 85 andelsleiligheter. Nils Huusgate Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948334801, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune Gårds- og bruksnummer: 224/284.

Første innflytting skjedde i 1959. Tomten ble kjøpt i 1986. Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Nils Huusgate Borettslag har en deltidsansatt renholder.

#### Styrets arbeid 25.04.2023 - 20.03.2024

Styret har bestått av fire medlemmer, pluss to varamedlemmer. Møtevirksomhet har i perioden i det vesentlige foregått digitalt på Teams og med innkalling, sakspapirer og protokoll håndtert i OBOS styreportal. Styret har hatt ett fysisk møte for gjennomgang av budsjett mm.

I perioden har det blitt avholdt:

- 5 styremøter i 2023 og 3 i 2024, i alt 8
- 2 dagnader, lørdag 13.05.2023 og 16.09.2023

Styret anså 2023 som et unntaksår med behov for særlig forsiktighet med iverksetting av tiltak på bakgrunn av perioden med betydelige pris- og renteøkninger i 2022. Selv om høy inflasjon og stadige renteøkninger fortsatte gjennom 2023 anser styret nå at borettslagets økonomi er god og solid. Av hensyn til at mange antakelig opplever en anstrengt privatøkonomi har styret valgt å ikke heve felleskostnadene for 2024 og heller videreføre en tilbakeholden tilnærming til nye tiltak. Utover det som kan regnes for normal drift har styret arbeidet med:

- Bytte av vaktmester
- Oppfølging av lekkasjer på enkelte balkonger
- Driftsform og vedlikeholdsbehov vaskeri
- Supplering av brannslukningsapparater og rømningsskilting

Årsmøtet 2023 vedtok å inngå ny avtale med Telia om levering av internett som en felles-tjeneste og tilbud om TV-pakker som individuelle leveranser. Det gav en innsparing på felleskostnadsbudsjettet som ble refundert i desember-avregningen. I løpet av året som gikk har vi inngått avtale med ny leverandør av vaktmestertjenester fra tidligere Bygårdsservice/Seffbo AS til Oslo og Vikeneiendomsdrift AS, som tok over tjenesten fra og med 01. januar 2024. Det er oppdaget lekkasjer på enkelte balkonger, som både av tidligere vaktmesterselskap og innleid håndverkerfirma ble vurdert som antakelig, men ikke sikkert, å kunne utbedres ved å fuge om. Dersom det tiltaket skulle vise seg å ikke gi tilfredsstillende resultat over tid må vi gjøre nærmere undersøkelser om grunnårsaker for å kunne vurdere ytterligere tiltak. Styret foreslår å gjennomføre oppgradering av elektrisk anlegg i kjeller og loft inneværende år (se budsjettforslag).

#### Styrets årsrapport 2025

Styret har bestått av fire medlemmer, pluss to varamedlemmer. Styreleder måtte fratre

grunnet akutt sykdom, det har også vært fratreden av nestleder. Det har vært et år med mye skiftende arbeidsoppgaver og restrukturering innad i styret. Ved fratreden av nestleder gikk et varamedlem inn i styret som styremedlem.

I perioden har det blitt avholdt 9 møter inkludert regnskaps og budsjettsmøte. Styret har

trådt med forsiktighet med prosjekter. Fortsatt høy inflasjon og høye renter har det verdt

fokus på å bevare en solid økonomi for borettslaget. Av hensyn til at mange antakelig opplever en anstrengt privatøkonomi, og stabil økonomi for borettslaget har styret valgt

å ikke heve felleskostnadene for 2025.

Det har vært vår- og høstdugnad med container.

Styret har arbeidet med:

- Brannvernutredning av hele borettslaget
- Oppfølging og vedlikehold av fjernvarmeanlegg som ikke fungerte optimalt.
- Drift, vedlikehold og service på fellesvaskeri
- Etablering av rom med leieplasser for private fryser

Utover dette har styret svart på henvendelser, anskaffet nøkler og hatt løpende dialog med vaktmester.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenr.: 98207606545

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,17%

Restsaldo 17 975 185,00

Innfrielsesdato: 30.04.2047

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Ja

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenr.: 98207732923

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,17%

Restsaldo 1 014 544,00

Innfrielsesdato: 30.01.2039

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenr.: 98207860476  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,17%  
Restsaldo 9 004 575,00  
Innfrielsesdato: 28.02.2050  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.

### **Forkjøpsrett**

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på [www.obos.no](http://www.obos.no). Hvis OBOS mottar din melding om kjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være vedlagt salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

### **Styregodkjennelse**

Det kreves styregodkjennelse av nye andelseiere.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter og husordensregler for borettslaget. Dette vil bli vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Det er ikke tillatt å anskaffe eller holde hund eller katt. Styret kan etter søknad gjøre unntak dersom gode grunner taler for det og dyrehold ikke er til ulempe for andre beboere. Lufting av dyr i bakgård skal ikke være til bry for andre.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Dugnad må påregnes.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 224, bruksnummer 284 i Oslo kommune. Andelsnr. 83 i Nils Huusgate Borettslag med orgnr. 948334801

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/224/284:

05.03.1895 - Dokumentnr: 992905 - Bestemmelse om gjerde

08.07.1957 - Dokumentnr: 309705 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

18.12.1957 - Dokumentnr: 417687 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Med flere bestemmelser

11.04.1959 - Dokumentnr: 505796 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

16.07.1986 - Dokumentnr: 43072 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.  
Med flere bestemmelser

05.03.1895 - Dokumentnr: 900051 - Opprettelse av matrikkelenheten  
OPPRETTELSE - FRADELT FRA GREFSENVN 33B - UTGÅTT

04.08.1952 - Dokumentnr: 914206 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
gnr 76 bnr 11

05.08.1952 - Dokumentnr: 409186 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
GNR 76 BNR 11

08.08.1953 - Dokumentnr: 411346 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:82

05.06.1957 - Dokumentnr: 407995 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Nils Huusgt 21  
gnr 76 bnr 213  
gnr 79 bnr 68

07.01.1988 - Dokumentnr: 1196 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:373  
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt følgende:

Ferdigattest - Birch-Reichenwalds gate 29-35 - boligblokk - 16.02.1961

Ferdigattest - Birch-Reichenwalds gate 29, 31 og 33 - Utskifting av tre heiser -  
14.12.2021

Sluttnotat (henlagt uten ferdigattest) - Birch-Reichenwalds gate 29-33 - Balkonger -  
07.10.2013

Ferdigattest - Birch-Reichenwalds gate 29-35 - Fasadeforandring - 06.06.1983

Ferdigattest - Nils Huus- gate 21, 23 og 25 og Birch-Reichenwalds gate 29, 31, 33 og 35

- Rehabilitering av bad og utskiftning av røranlegg - 15.11.2021  
Ferdigattest - Birch-Reichenwalds gate 29 - Bytte sluk - Baderom - 13.10.2004  
Ferdigattest - Birch-Reichenwalds gate 29 - Riving av bærevegg - H0602 - 02.07.2024

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

16.02.1961.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Leiligheten ligger i et område regulert til bolig m. tilh. anlegg ihht. reguleringsplan S-2255.

Gjeldende kommunedelplan: KDP-17.

#### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

#### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

#### **Boplikt**

Ikke relevant.

#### **Driveplikt**

Ikke relevant.

#### **Konsesjon**

Ikke relevant.

#### **Odelsrett**

Ikke relevant.

## Kontraktsgrunnlag

#### **Kjøpsbetingelser**

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

## Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

## Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

## Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller

blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Provisjonen er avtalt til 0,7% av kjøpesummen for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr: kr. 22 900,-

Visninger: kr. 3 990,- pr. stk.

Oppgjørshonorar: kr. 7 990,-

Markedspakke: kr. 19 990,-

Garantipremie/inneståelse: kr. 3 000,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 2 490,-

Eierskiftegebyr: kr. 6 570,-

Kommunale opplysninger fra: kr. 1 700,-

Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet: kr 545,-

Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig fra: kr. 4 200,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34 900,-. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

**Ansvarlig megler**

Kristoffer Ottesen

Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

kristoffer.ottesen@aktiv.no

Tlf: 465 03 502

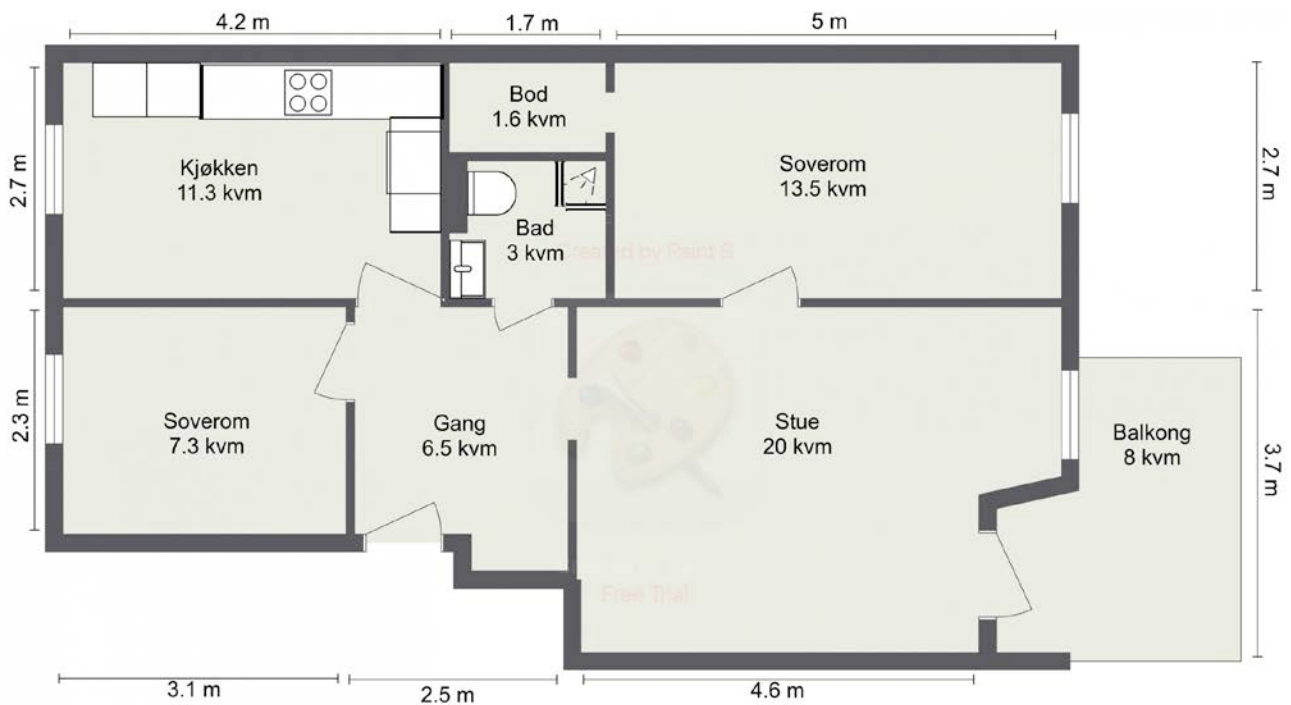
**Oppdragstaker**

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

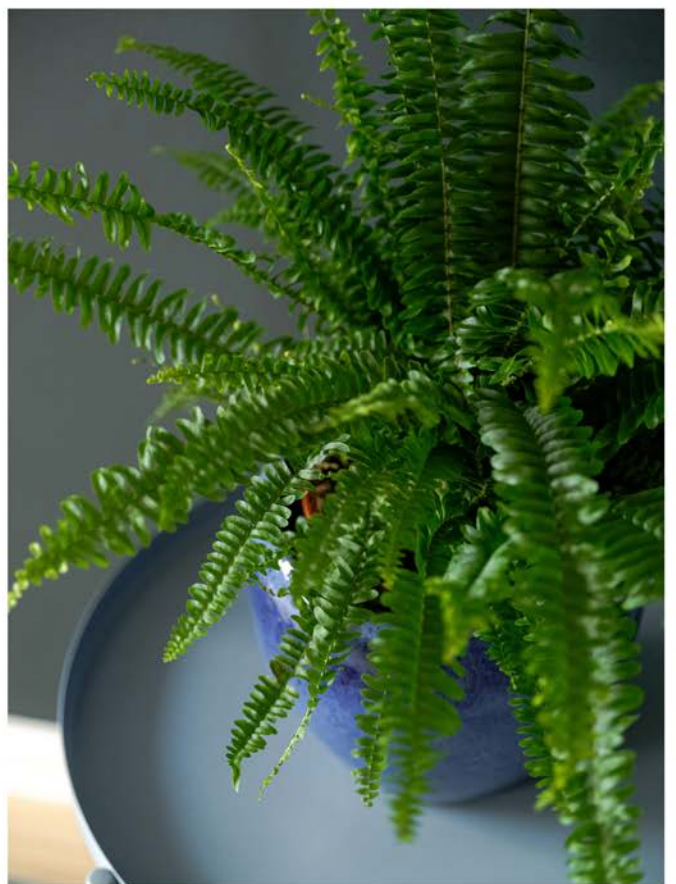
**Salgsoppgavedato**

15.02.2026



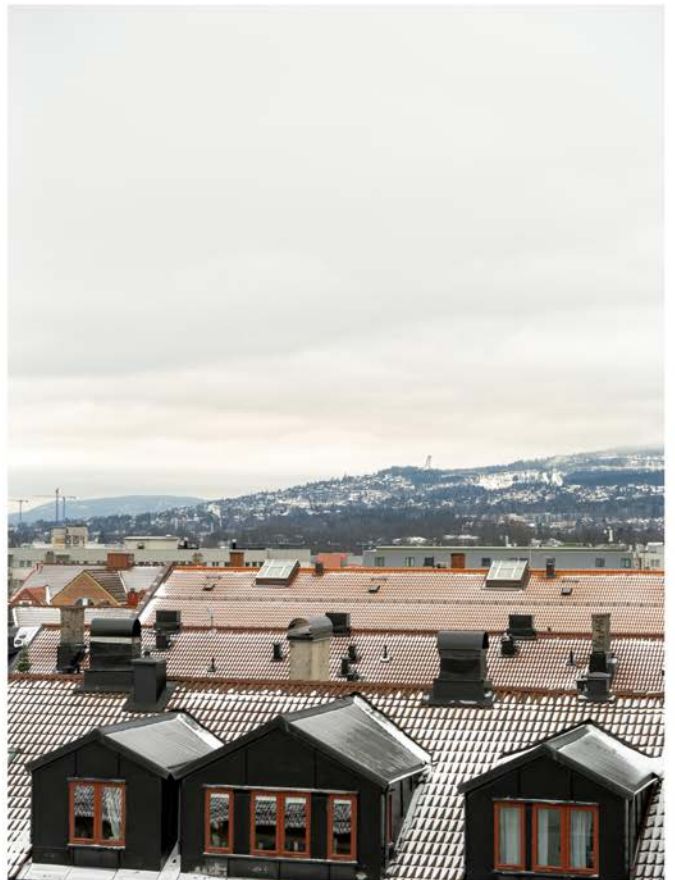
**Bolavi** Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





























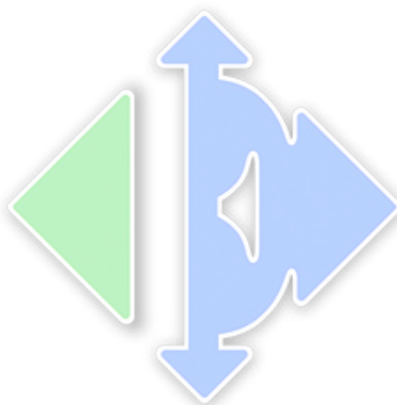






# Vedlegg

Andelsleilighet  
Birch-Reichenwalds gate 29  
0483 Oslo



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

|   |       |                             |
|---|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 7 | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 2 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 0 | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt              |

Utført av:  
Takstmann  
**Kjetil Granberg**  
Dato: 27/01/2026

Navestaveien 20  
Borgenhaugen 1738  
21 41 66 22  
kjetil@bolavi.no

Bolavi



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel). Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TG 0</b>  | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader.                                                                                                                                                                                                         |
| <b>TG 1</b>  | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>TG 2</b>  | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.   |
| <b>TG 3</b>  | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| <b>TG iu</b> | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen                                           |

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

| Kostnadsklasse  | Veiledende størrelsesorden i NOK |
|-----------------|----------------------------------|
| Lav kostnad     | 0 – 100 000                      |
| Middels kostnad | 100 000 – 300 000                |
| Høy kostnad     | Mer enn 300 000                  |

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud**, **ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

## EIENDOMSDATA:

|                 |                                |
|-----------------|--------------------------------|
| Matrikkeldata:  | Gnr:224, Bnr: 284              |
| Hjemmelshaver:  | Eivind Banken og Ingrid Banken |
| Seksjonsnummer: | -                              |
| Festenummer:    | -                              |
| Andelsnummer:   | 83                             |
| Byggeår:        | 1958                           |
| Tomt:           | Felles tomt 3.748 m²           |
| Kommune:        | 0301 Oslo                      |

## BEFARINGEN:

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Oppdragsgiver:      | Eivind Banken og Ingrid Banken |
| Befaringsdato:      | 14.01.2026                     |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter                     |
| Vann:               | OFFENTLIG                      |
| Avløp:              | OFFENTLIG                      |
| Adkomst:            | OFFENTLIG                      |

**OM TOMTEN:**

Felles tomt med gressarealer, beplantning, lekeplass og felles sittegrupper

**OM BYGGEMETODEN:**

Leilighetskompleks på 7 etasjer med kjeller og loft. Leiligheten har 2-lags vinduer og balkong. Betongkonstruksjon med etasjeskiller av betong og saltakkonstruksjon. Fasade kledd med fasadeplater

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Leilighet i 7.etasje med med balkong og heis. Godt vedlikeholdt leilighet med kjøkken fra 2015 og bad fra 2017. Våtrom, og vanntilførsel utført i regi av borettslaget

**ANNET:****OPPVARMING:**

- Gulvvarme på bad
- Radiatorer med felles oppvarming for leilighetene

**BOD**

- Kjellerbod på 3 kvm. Loftbod på 2.4 kvm

**PARKERING:**

- Parkering etter bestemmelser for gateparkering

**DOKUMENTKONTROLL:****KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- PropCloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):****7.ETG**

Vegger: Slettmalte vegger. Flislagt bad

Tak: Slettmalt

Gulv: Laminatgulv. Flislagt bad

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Selger opplyser om følgende

- Kjøkken nytt i 2015. Det er fremlagt samsvarserklæring datert den 09.08.2015. Utført av Proff Elektriker AS
- Rehabilitering av bad i 2017 utført i regi av borettslaget. Det er fremlagt samsvarserklæring datert den 15.12.2016. Utført av Gnisten installasjon AS. Det mangler dokumentasjon for rørinstallasjon
- Nye vann og avløpsstammer i 2017. Utført i regi av borettslaget

Avhendingsloven sier:

§ 2-19.Dokumentasjon på håndverkertjenester.

-Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

**FELLESKOSTNADER:**

Felleskostnader fra den 01.01.2026 er 6 597.07 kr pr måned

**AREALER OG ANVENDELSE:****Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIG AREAL:**

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

**Viktig merknad om måleregler:**

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:                  | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|--------------------------|-------|-------|-------|-----|
| 7.Etasje                 | 65    |       |       |     |
| Bod på loft og i kjeller |       | 5     |       |     |
|                          |       |       |       |     |
| SUM BYGNING              | 65    | 5     |       |     |
| SUM BRA                  | 70    |       |       |     |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|-------------|-------|-------|-------|-----|
|             |       |       |       |     |
| SUM BYGNING |       |       |       |     |
| SUM BRA     |       |       |       |     |

**BRA-i:**

Stue, kjøkken 2 soverom, bad, bod og entré

**BRA-e:**

Bod på loft og i kjeller

**MERKNADER OM AREAL:****TAKHØYDER:**

- Takhøyden i 7.etasje er 2.50 meter
- Takhøyde på bad er ca 2.34 meter

**MÅLING:**

- Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

**AREAL:**

- Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger
- Grunnet lav takhøyde på loftbod er ikke hele arealet målbart som bruksareal. Måling utføres fra 190 cm høyde pluss 60 cm mot vegg

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:****FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget/sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

**ANDRE MERKNADER:****TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Ingrid Banken

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Kjetil Granberg**

Takstmann BMTF & Byggmester

27/01/2026

Kjetil Granberg

**1. Våtrom****1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det opplyses at badet er fra 2017

Fliser på vegger og slett malt himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett og dusj med glassdører. Mekanisk avtrekk i vegg og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

**Merknader:**

-Dør og omramming er plassert i våtsone og virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på dør og omramming

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Høyde på terskel over gulv måles til 15 mm over gulv
- Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm
- Nedslagsfelt er mindre enn kravet men avgrenses med glassdører som reduserer vannsøl fra dusjsone
- Det måles tilfredsstillende fallforhold i og utenfor dusjsone

**Merknader:**

- Det registreres riss/skader i fuger mellom flis og sluk. Årsak kan være bevegelser i konstruksjon eller kan sees i sammenheng med bom i fliser. Større sprekker/skader bør erstattes med ny fug for å redusere fuktpåkjenninger på membran. Større fuktpåkjenninger på membran kan redusere gjenværende bruks- og levetid
- Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering list

**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2017
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

## Tettesjikt av membran

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

- Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
- Plastsluk med vannlås, mansjett påvist klemmt under klemring

-Hulltaking etterfulgt med fuktsøk er ikke mulig gjennomføre på bakgrunn av veggens konstruksjon

Selger har fremvist dokumentasjon for kontroll av våtrom med utskriftdato den 01.08.2016 utført av Moderne byggfornyelse AS

**Merknader:****2. Kjøkken****TG 2** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2017

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2015 og type er Ikea

Slettmalte vegger og himling. Laminat på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Det er montert veggflis med forsegling over kjøkkenbenk som sikring mot vannsøl

- Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
- Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring
- Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

**Merknader:**

-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

**3. Andre Rom****TG 1** 3.1 Andre rom

GULV:

- Normal slitasje iht alder og bruk

VEGG/HIMLING:

- Normal slitasje iht alder og bruk. Eventuelle merker, skjolder eller skruehull etter tak- og veggoppheng må forventes ved salg

**Merknader:****4. Vinduer og ytterdører****TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmar. Vinduer av nyere, men ukjent dato. Vinduer er av type sidehengslet med lufteventiler i toppen. Isolert ytterdør fra av ukjent alder av type Swedoor Brannklasse B-30

- Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse

#### **Merknader:**

### **5. Balkonger, verandaer og lignende**

#### **TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har balkong på 8 kvm, oppført i metallkonstruksjon med betongdekke. Balkongen er anlagt/forankret mot husvegg. Rekkverk i lukket format. Balkongen er utstyrt med solskjerming og utelys

Balkonggulv er snødekt på befaringsdagen. Det er derfor begrenset mulighet for vurdering av rekkverk, vegger, gulv og fallforhold på gulv

#### **Merknader:**

-Rekkverkshøyde måles til 108 cm og er for lav iht dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 120 cm når konstruksjonen er 10 meter over terreng. Det anbefales å å montere rekkverk som tilfredsstillende dagens krav til høyde for å redusere faren for fallulykker Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten.

### **6. VVS**

#### **TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2017

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på bad. Avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

-Stoppekran for leilighet i rørskap på bad. Funksjonstestet på befaringsdagen

-Rørskap med drenering mot rom med sluk

-Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken

Selger har fremvist dokumentasjon for kontroll av våtrom og vanninstallasjon kjøkken med utskriftdato den 01.08.2016 utført av Moderne byggfornyelse AS og det er fremvist produktdata for vanninstallasjoner som systerne, blandebatteri og armatur

#### **Merknader:**

#### **Ingen** 6.2 Varmtvannsbereder

Felles for leilighetene

#### **Merknader:**

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer/yttervegger, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

-Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

#### **Merknader:**

-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften. Vurdert i pkt 2.1

## **7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

### **7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2007

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1958

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i :Ukjent

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang. Anlegget er åpent og skjult, det er totalt 7 kurser inkludert hovedsikring.

-Det foreligger samsvarserklæringer for arbeid på det elektriske anlegget ifb med oppgradering av kjøkken datert den 09.08.2015. Utført av Proff Elektriker AS

-Det foreligger samsvarserklæringer for arbeid på det elektriske anlegget ifb med rehabilitering av bad datert den 15.12.2016. Utført av Gnisten installasjon AS

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført den 19.06.2007

-Det ble ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

#### **Merknader:**

-Anleggets komplette historikk er ukjent og det er uvisst om det foreligger samsvarserklæringer for alle arbeider/endringer utført på anlegget etter 1.1.1999. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk  
-Forhold og alder på anlegget tilsier at det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll

**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.

**Tilleggsopplysninger:****LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Rekkverkshøyde måles til 108 cm og er for lav iht dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 120 cm når konstruksjonen er 10 meter over terreng. Det anbefales å å montere rekkverk som tilfredsstiller dagens krav til høyde for å redusere faren for fallulykker

-Det er ikke fremlagt godkjente plan og fasadetegninger. Det kan ikke bekreftes om dagens bruk samsvarer med opprinnelige plantegninger

**FERDIGATTEST:**

-Det foreligger ferdigattest for nybygg og større arbeider datert den 15.02.1961

-Det foreligger ferdigattest for fasadeendring datert den 06.06.1983

-Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av bad datert den 15.11.2021 Utført i regi av borettslaget

-Det foreligger ferdigattest for utskifting av tre heiser datert den 14.12.2021

**BRANN OG SIKKERHET:**

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

**Takstmannens vurdering ved TG2:****1.1.2 Bad Overflate gulv**

-Det registreres riss/skader i fuger mellom flis og sluk. Årsak kan være bevegelser i konstruksjon eller kan sees i sammenheng med bom i fliser. Større sprekker/skader bør erstattes med ny fug for å redusere fuktpåkjenninger på membran. Større fuktpåkjenninger på membran kan redusere gjenværende bruks- og levetid

-Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering av list

**2.1 Kjøkken Kjøkken**

-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

**Takstmannens vurdering ved TG3:**



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Ingrid Banken

Eivind Banken

---

## Boligen

Birch-Reichenwalds gate 29  
0483 OSLO

0301-224/284/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Firmanavn:** Oslo-Akershus Rørleggerbedrift as

**Beskrivelse av arbeidet:** Totalrenovering av bad i regi av borettslaget i forbindelse med bytte av rør.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt ble fornyet.

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



# Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Firmanavn:** Oslo-Akershus Rørleggerbedrift as

**Beskrivelse av arbeidet:** Rør ble byttet i regi av borettslaget.

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Firmanavn:** Gnisten installasjon

**Beskrivelse av arbeidet:** Installasjon av varmekabler og arbeid med elektrisk anlegg i forbindelse med oppgradering av bad.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Firmanavn:** Proff Elektriker AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Arbeid med elektrisk anlegg i forbindelse med oppgradering av kjøkken



3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Boligelektrikeren

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av sikringer + installasjon av overspenningsvern.

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

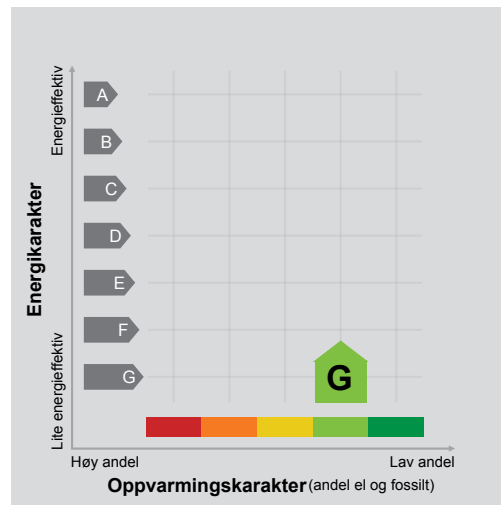
33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Energiattest for flerboligbygg

|                            |                                              |
|----------------------------|----------------------------------------------|
| Attesten gjelder           | Nils Huusgate Borettslag-7004-7005-7006-7007 |
| Antall registrerte enheter | 4                                            |
| Postnummer                 | 0483                                         |
| Sted                       | OSLO                                         |
| Kommunenavn                | Oslo                                         |
| Gårdsnummer                | 224                                          |
| Bruksnummer                | 284                                          |
| Seksjonsnummer             | —                                            |
| Andelsnummer               | —                                            |
| Festenummer                | —                                            |
| Bygningsnummer             | 80552939                                     |
| Merkenummer                | Energiattest-2025-197698                     |
| Dato                       | 09.12.2025                                   |
| Innmeldt av                | OBOS Prosjekt AS                             |



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår** 1959

**Bygningsmateriale:**

**BRA:** 66

**Ant. etg. med oppv. BRA:**

**Detaljert vegger:** Ja

**Detaljert vindu:** Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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



## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende enheter (4)

| Adresse                    | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|----------------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------|--------------|
| Birch-Reichenwalds gate 29 | 80552939       | H0701             | 0              | 0           | 83           |
| Birch-Reichenwalds gate 31 | 80552939       | H0701             | 0              | 0           | 81           |
| Birch-Reichenwalds gate 33 | 80552939       | H0702             | 0              | 0           | 80           |
| Birch-Reichenwalds gate 31 | 80552939       | H0702             | 0              | 0           | 82           |

| Enhet                        | Inngangsverdi |
|------------------------------|---------------|
| Bygningskategori             | BOLIGBLOKKER  |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2             |
| Bygningstype                 | LEILIGHET     |
| Byggeår                      | 1959          |

| Byggstandard | Eksisterende |
|--------------|--------------|
| Type bygg    |              |
| TEK standard |              |

| Energivurdering         |     |
|-------------------------|-----|
| Pliktig energivurdering | Nei |
| Kjelanlegg              | Nei |
| Er vurdering opplastet  | Nei |
| Dato for opplastning    |     |
| Varmeanlegg             | Nei |
| Er vurdering opplastet  | Nei |
| Dato for opplastning    |     |
| Kjøleanlegg             | Nei |
| Er vurdering opplastet  | Nei |
| Dato for opplastning    |     |
| Ventilasjonsanlegg      | Nei |
| Er vurdering opplastet  | Nei |
| Dato for opplastning    |     |

|                                                                                           |                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Areal yttervegger                                                                         | 29 m <sup>2</sup>            |
| Areal tak                                                                                 | 66 m <sup>2</sup>            |
| Areal gulv                                                                                | 0 m <sup>2</sup>             |
| Areal vinduer, dører og glassfelt                                                         | 13 m <sup>2</sup>            |
| Oppvarmet BRA                                                                             | 66 m <sup>2</sup>            |
| Totalt BRA                                                                                | 66 m <sup>2</sup>            |
| Oppvarmet luftvolum                                                                       | 158 m <sup>3</sup>           |
| U-verdi for yttervegger                                                                   | 0,52 W/(m <sup>2</sup> ·K)   |
| U-verdi for tak                                                                           | 0,65 W/(m <sup>2</sup> ·K)   |
| U-verdi for gulv                                                                          | 0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)   |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt                                                   | 1,20 W/(m <sup>2</sup> ·K)   |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt                                                | 20,2 %                       |
| Normalisert kuldebroverdi                                                                 | 0,12 W/(m <sup>2</sup> ·K)   |
| Normalisert varmekapasitet                                                                | 219,9 Wh/(m <sup>2</sup> ·K) |
| Lekkasjetall                                                                              | 1,50 l/h                     |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)               |                              |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner                                               | 0 %                          |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 0 %                          |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden                        | 2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)  |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden                  | 2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)  |

|                                                                         |                                          |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden          | 1,78 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet          | 84 %                                     |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 50 W/m <sup>2</sup>                      |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden                       | 21,0 °C                                  |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet                        | 250 %                                    |
| Settpunkt-temperatur for kjøling                                        | 22,0 °C                                  |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling                 | 0 W/m <sup>2</sup>                       |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)                                  | 0,50 kW/(l/s)                            |

#### Driftstider, antall timer i døgn med drift

|                       |      |
|-----------------------|------|
| Driftstid ventilasjon | 24 h |
| Driftstid oppvarming  | 16 h |
| Driftstid kjøling     | 24 h |
| Driftstid lys         | 16 h |
| Driftstid utstyr      | 16 h |
| Driftstid varmtvann   | 16 h |
| Driftstid personer    | 24 h |

|                                                                                                     |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden                                                   | 1,95 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden                                                 | 1,95 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden                                                      | 3,00 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden                                                    | 1,80 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden                                                   | 5,10 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden                                                 | 0,00 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden                                                  | 1,50 W/m <sup>2</sup> |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)                                                 | 0,55                  |
| Gjennomsnittlig karmfaktor                                                                          | 0,20                  |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 1,00                  |
| Oppvarmingssystem(er)                                                                               | Fjernvarme            |
| Varmefordelingssystem                                                                               | Vannbåren oppvarming  |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling                                                    |                       |
| Manuell eller automatisk solskjerming                                                               | MANUELL               |

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

|                                                                                                       |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe            | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg       | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem            | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe             | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg                  | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem                                      | 0,88 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg                                                  | 2,10 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg                                    | 9,00 |

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

|                                                                                                        |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem         | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet                               | 0,80 |

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

|                                                                                                        |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem         | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet                               | 0,85 |

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

|                                                                                                              |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 1,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem            | 1,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet                               | 0,84 |

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

|                                                                                                              |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem            | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet                               | 0,77 |

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

|                                                                                                                                               |                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer                       | 0,00                       |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer                               | 0,00                       |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere                                                                 | 0,98                       |
| Klimastasjon / kilde                                                                                                                          | Oslo (MeteoNorm)           |
| Dato for beregning                                                                                                                            | 30.7.2024                  |
| Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene |                            |
| <b>Beregningsprogram</b>                                                                                                                      |                            |
| Navn programvare                                                                                                                              | SIMIEN                     |
| Versjon                                                                                                                                       | 6.017                      |
| Produsent / leverandør                                                                                                                        | ProgramByggerne            |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk                                                                                      | Dynamisk<br>timesberegning |
| <b>Energirådgiver</b>                                                                                                                         |                            |
| Firma                                                                                                                                         | OBOS Prosjekt AS           |
| <b>Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS</b>                                                                            |                            |
| <b>Netto energibudsjett</b>                                                                                                                   |                            |
| Romoppvarming                                                                                                                                 | 168,2 kWh/år               |
| Ventilasjonsvarme                                                                                                                             | 0,0 kWh/år                 |
| Varmtvann                                                                                                                                     | 29,8 kWh/år                |
| Vifter                                                                                                                                        | 10,8 kWh/år                |
| Pumper                                                                                                                                        | 0,7 kWh/år                 |
| Belysning                                                                                                                                     | 11,4 kWh/år                |
| Teknisk utstyr                                                                                                                                | 17,5 kWh/år                |
| Romkjøling                                                                                                                                    | 0,0 kWh/år                 |
| Ventilasjonskjøling                                                                                                                           | 0,0 kWh/år                 |
| TotaltNettoEnergibehov                                                                                                                        | 238,4 kWh/år               |
| Beregnet levert energi ved normalisert klima                                                                                                  | 18 168 kWh/år              |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima                                                                                        | 276,10 kWh/(m²·år)         |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima                                                                      | 15 509 kWh/år              |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima                                                                                             | 276,10 kWh/(m²·år)         |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima                                                                                                       | 18 168 kWh/år              |
| <b>Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.</b>                                                            |                            |
| Elektrisitet                                                                                                                                  | 0 kWh/år                   |
| Olje                                                                                                                                          | 0 liter/år                 |
| Gass                                                                                                                                          | 0,0 Sm³/år                 |
| Fjernvarme                                                                                                                                    | 0 kWh/år                   |
| Biobrensel                                                                                                                                    | 0 kg/år                    |
| Annen energivare                                                                                                                              | 0 kWh/år                   |
| Totalt                                                                                                                                        | 0 kWh/år                   |
| <b>Beregnet levert energi ved normalklima</b>                                                                                                 |                            |
| Elektrisitet                                                                                                                                  | 2 658 kWh/år               |
| Olje                                                                                                                                          | 0 kWh/år                   |
| Gass                                                                                                                                          | 0 kWh/år                   |
| Fjernvarme                                                                                                                                    | 15 509 kWh/år              |
| Biobrensel                                                                                                                                    | 0 kWh/år                   |
| Annen energivare                                                                                                                              | 0 kWh/år                   |
| Totalt                                                                                                                                        | 18 168 kWh/år              |
| Sum andel elektrisitet, olje og gass                                                                                                          | 30,0 %                     |

Gabrielsen & Partners Løkka AS  
Aktiv avd. Grünerløkka v/Kristoffer Ottesen  
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO  
E-post: kristoffer.ottesen@aktiv.no

Deres ref.: 1008260005 . Vår ref.: 0057-1-7007

Dato: 12.01.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Nils Huusgate Borettslag  
Organisasjonsnr: 948334801  
Andelseier: Banken, Eivind  
Medeier: Banken, Ingrid  
Leilighetsnummer: 7007  
Adresse: Birch-Reichenwalds Gate 29, 0483 OSLO  
Andelsnummer: 83  
Gnr. 224  
Bnr. 284

Borettsinnskudd: Kr. 8 900,00 ,–

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6606383.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja  
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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.

Selskapet har IN-ordning på baderomslånet. Mulig innfriesle er ved forfall 31.05 og 30.11 Lnr 1009, 1011, 1012, 1014, 1015, 1017 er spesialleilighet for Boligetaten, Oslo kommune. Disse ""skal bebos av en som har behov for spesialutstyr og som har vansker med å bo i ordinær bolig"". Oslo Kommune har forkjøpsrett til disse spesialleilighetene. Se forøvrig borettslagets vedtekter for videre bestemmelser om spesialleilighetene. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

### Selskapets totale lån og vilkår:

|                  |                             |
|------------------|-----------------------------|
| <b>Bank:</b>     | <b>OBOS Boligkreditt AS</b> |
| Lånenr.:         | 98207606545                 |
| Lånetype:        | Annuitetslån                |
| Rentesats:       | 5,17%                       |
| Restsaldo        | 17 975 185,00               |
| Innfrielsesdato: | 30.04.2047                  |
| Type rente:      | Flytende rente              |

|                  |    |
|------------------|----|
| Terminer i året: | 12 |
| IN-avtale:       | Ja |

|                  |                             |
|------------------|-----------------------------|
| <b>Bank:</b>     | <b>OBOS Boligkreditt AS</b> |
| Lånenr.:         | 98207732923                 |
| Lånetype:        | Annuitetslån                |
| Rentesats:       | 5,17%                       |
| Restsaldo        | 1 014 544,00                |
| Innfrielsesdato: | 30.01.2039                  |
| Type rente:      | Flytende rente              |
| Terminer i året: | 12                          |
| IN-avtale:       | Nei                         |

|                  |                             |
|------------------|-----------------------------|
| <b>Bank:</b>     | <b>OBOS Boligkreditt AS</b> |
| Lånenr.:         | 98207860476                 |
| Lånetype:        | Annuitetslån                |
| Rentesats:       | 5,17%                       |
| Restsaldo        | 9 004 575,00                |
| Innfrielsesdato: | 28.02.2050                  |
| Type rente:      | Flytende rente              |
| Terminer i året: | 12                          |
| IN-avtale:       | Nei                         |

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 597,07,-

##### Herav:

|                                              | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|----------------------------------------------|---------------|-------------------------|
| Lån nr: 9820760654; IN lån 1 - Akonto renter | 982,34        |                         |
| Lån nr: 9820760654; IN lån 1 - Akonto avdrag | 489,73        |                         |
| Radiator                                     | 98,00         |                         |
| Bredbånd Telia                               | 218,00        |                         |
| Felleskostnader                              | 4 809,00      |                         |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto: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: | 372,-     |
| Fradragsberettigede kostnader:   | 21 000,-  |
| Annen formue:                    | 21 308,-  |
| Gjeld:                           | 365 872,- |

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| <b>Bank:</b>      | <b>OBOS Boligkreditt AS</b> |
| Lånenummer:       | 98207606545                 |
| Restsaldo:        | 227 524,54                  |
| Kapitalkostnader: | 1 455,31                    |
| IN-avtale:        | Ja                          |

|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| <b>Bank:</b>      | <b>OBOS Boligkreditt AS</b> |
| Lånenummer:       | 98207732923                 |
| Restsaldo:        | 13 557,20                   |
| Kapitalkostnader: | 119,68                      |
| IN-avtale:        | Nei                         |

|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| <b>Bank:</b>      | <b>OBOS Boligkreditt AS</b> |
| Lånenummer:       | 98207860476                 |
| Restsaldo:        | 115 939,68                  |
| Kapitalkostnader: | 701,65                      |
| IN-avtale:        | Nei                         |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 357 021,42,-, pr. dags dato.

**For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:**

**Kapitalkostnader:**

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes rentendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ola Nicolai Thelin pr. e-post: [ola.nicolai.thelin@OBOS.no](mailto:ola.nicolai.thelin@OBOS.no) eller telefon: 22 86 56 97.

**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:**

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no)

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Cathrine Karlsen, e-post: [styret@nilshuus.no](mailto:styret@nilshuus.no)

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

**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](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

|                                         |    |         |
|-----------------------------------------|----|---------|
| Eierskiftegebyr                         | kr | 6.725,- |
| Innmelding i OBOS                       | kr | 500,-   |
| Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett | kr | 8.406,- |

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem

i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

## **INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV**

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

### **2 modeller for avklaring av forkjøpsrett**

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

### **Noen viktige punkter:**

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

### **Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):**

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no). Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

#### **Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:**

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no). Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

#### **Styregodkjenning**

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret. Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

#### **Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett**

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no) med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no) godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

### Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

| Type gebyr                                                                                            | Beløp                                    | Betales av:                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------|
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten<br>(dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)                      | Kr 8406,-<br>Selger/kjøper(avtalefrihet) |                               |
| Gebyr for å benytte forkjøpsrett<br>(dersom forkjøpsretten benyttes)                                  | Kr 8406,-                                | Kjøper (som benytter forkjøp) |
| Eierskiftegebyr                                                                                       | Kr 6725,-                                | Selger                        |
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4.<br>(innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel) | Kr 1500,-                                | Selger                        |

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

**Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.**

Vår ref:

Dato:

### SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

|                |                       |                                    |
|----------------|-----------------------|------------------------------------|
| Bolig. nr:     | Selskapsnr:           | Selskapsnavn (borettslagets navn): |
| Ny andelseier: | Leilighetens adresse: |                                    |
| Medeier:       |                       |                                    |

For eier: \_\_\_\_\_ har oppdragsansvarlig:

\_\_\_\_\_ formidlet salg av ovennevnte bolig.  
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Kjøpers e-postadresse: \_\_\_\_\_

Husstanden består av ant. personer: \_\_\_\_\_

Husdyr: \_\_\_\_\_ Kjøretøy: \_\_\_\_\_

Avtalt overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Telefonnummer kjøper: \_\_\_\_\_

Svar på søknaden returneres til  
oppdragsansvarlig på adresse: \_\_\_\_\_

Oppdragsansvarlig e-post: \_\_\_\_\_

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Borettslagets stempel og underskrift

# **HUSORDENSREGLER FOR NILS HUUSGATE BORETTSLAG**

OPPDATERT TIL GENERALFORSAMLING 12.MARS 2024

Andelseieren plikter å følge bestemmelsene i husordenen og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og av andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

### **UTEAREALER**

Grøntanlegg med plener og beplantninger utenfor oppgangene og i bakgården er felles eiendom. Kast ikke mat ned på bakken til fuglene. Det trekker rotter og mus til eiendommen.

Bruksplener bør brukes med forsiktighet. Bakgården skal være til glede for alle i borettslaget, og vi har et felles ansvar for å ta vare på sittegruppene og lekeområdet.

Vannkraner skal skrus av etter bruk, og vannrestriksjoner fra Oslo Kommune skal følges.

Kjøretøy skal ikke parkeres på borettslagets område, utenom regulerte oppstillingsplasser eller ved særskilt tillatelse fra styret.

Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til lufting av tøy eller sengeklær.

Flaggstenger, antenner, markiser, skilter e.l. kan bare settes opp etter godkjenning fra styret.

### **FELLESAREALER**

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet i felles trapperom eller ganger, unntak gjøres ved merkede plasser i bunn av trappene. Sykkelrom i kjellere eller oppstillingsplass utenfor oppgangene skal benyttes til sykler og sykkelvogner.

Trapperom skal være frie for hindringer av hensyn til brannvernsregler og for å sikre frie rømningsveier.

Inngangsdører og dører til loft og kjeller skal alltid være låst. Små barn skal aldri være alene på loftet eller i kjelleren. Instruks for bruk av fellesarealer er hengt opp på loft og i kjeller. Etter besøk i kjeller eller på loft skal lyset slukkes. Unngå unødig støy i trappe-oppganger.

Ingen leilighet eller lokale må benyttes slik at man sjenerer andre beboere eller at gårdens omdømme nedsettes.

### **REGLER OM RO I LEILIGHETEN**

Det skal være ro i leiligheten fra kl 2200 til kl 0600. Vis ellers hensyn også utenom denne tiden. Oppussing og unødig støy skal begrenses mellom kl 2000 og kl 0800 og på helligdager.

Ved sosiale tilstelninger og oppussing hvor det forventes mye støy, skal naboer i oppgang og varsles ved oppslag på tavla eller Vibbo i forkant.

## **DYREHOLD**

Det er ikke tillatt å anskaffe eller holde hund eller katt. Styret kan etter søknad gjøre unntak dersom gode grunner taler for det og dyrehold ikke er til ulempe for andre beboere. Lufting av dyr i bakgård skal ikke være til bry for andre.

## **SØPPEL**

Beboerne er pålagt å kildesortere avfallet i henhold til Oslo Kommunes kildesortering. Det skal benyttes lilla og grønne poser for plast og matavfall, og alle poser skal sikres med dobbeltknote før de kastes i restavfall inne i søppelrommene utenfor oppgangen. Papiravfall kastes i avfallsdunken utenfor oppgangene.

Spesialsøppel skal leveres på gjenbruksstasjon og ikke henges ved siden av eller utenfor søppelrom.

## **VASKERI OG TØRKEPLASSER**

Det er utarbeidet regler for bruken av vaskeriet, som finnes på vaskeriet og på Vibbo.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn gårdens beboere. Vaskeri skal rengjøres og luftes etter bruk. Tørkeplasser på loft kan bare brukes til tørk og lufting av tøy og sengeklær.

## **BAD - WC - LEDNINGER OG LUFTING**

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannrør og radiatorer ikke fryser. Dersom radiator under vindu ikke har frostsikring må varme stå på under lufting om vinteren. Avtrekksventiler bør alltid være åpne. Kjellerboder må ikke luftes slik at det medfører ulemper og unormale temperaturforhold i huset. Taklukene må være lukket.

Det er ikke lov å montere motoriserte avtrekksvifter i leilighetene, da dette påvirker/ødelegger avtrekket for andre beboere.

Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, surres et håndkle e.l. rundt stedet. La en snipp av håndkledet henge ned i en bøtte eller vask slik at vannet samles opp. Stoppekraner finnes i kjelleren i alle oppganger. Gjør deg kjent med hvor disse er.

## **MELDINGER OG HENVENDELSER**

Mulige meldinger fra styret eller OBOS til andelseiere ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser, som er en del av husordensreglene.

Henvendelse til styret i anledning av husordenen skjer skriftlig, enten til e-post [nilshuusgt@styrerommet.no](mailto:nilshuusgt@styrerommet.no) eller på Vibbo.

## **ØVRIGE RETNINGSLINJER**

Det vises forøvrig til borettslagsloven som inneholder bestemmelser om andelseiers plikter og ansvar.

# Vedtekter

for Nils Huusgate borettslag org nr 948 334 801

vedtatt på ordinær generalforsamling den 08.06.2006. Redigert på ordinær generalforsamling 11.05.2009, ordinær generalforsamling 11.06.2013 og ordinær generalforsamling 26.04.2022.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Nils Huusgate borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller

- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

### **3-3 Behandlingsregler og frister**

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

## **4. Boret og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### **4-2 Overlating av bruk**

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
  - andelseieren er en juridisk person,
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

#### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

### **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til tre andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer (inkl. styreleder) og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels

flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegat med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **9-5 Møterett**

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

#### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg

selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

# Nabolagsprofil

Birch-Reichenwalds gate 29 - Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 564 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



## Offentlig transport

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| Grefsenveien<br>Linje 11, 12, 18   | 3 min<br>0.3 km  |
| Grefsenveien<br>Linje 11N, 12N     | 3 min<br>0.3 km  |
| Storo<br>Linje 4, 5                | 6 min<br>0.4 km  |
| Grefsen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 1 min<br>0.3 km  |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer   | 11 min<br>4.1 km |

## Skoler

|                                                                   |                  |
|-------------------------------------------------------------------|------------------|
| Nordpolen skole (1-10 kl.)<br>655 elever, 36 klasser              | 5 min<br>0.5 km  |
| Fernanda Nissen skole (1-7 kl.)<br>521 elever, 25 klasser         | 8 min<br>0.6 km  |
| Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.)<br>160 elever, 12 klasser | 14 min<br>1.3 km |
| Morellbakken skole (8-10 kl.)<br>392 elever, 30 klasser           | 12 min<br>0.9 km |
| Bentsebrua skole (8-10 kl.)<br>104 elever, 8 klasser              | 13 min<br>1.2 km |
| Nydalen videregående skole<br>960 elever                          | 18 min<br>1.5 km |
| Foss videregående skole<br>600 elever, 20 klasser                 | 6 min<br>2.4 km  |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



## Kvalitet på skolene

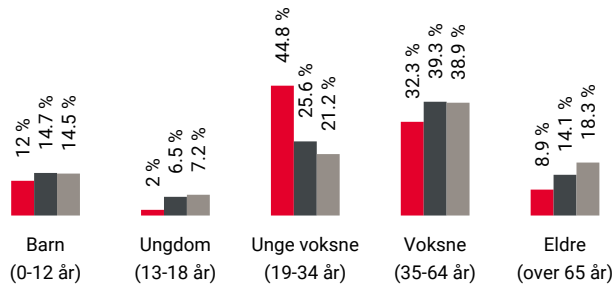
Veldig bra 79/100



## Naboskapet

Høflige 59/100

## Aldersfordeling



| Område               | Personer  | Husholdninger |
|----------------------|-----------|---------------|
| Sandaker/Grefsenbyen | 9 567     | 5 789         |
| Oslo og omegn        | 999 185   | 490 708       |
| Norge                | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                                       |                 |
|-------------------------------------------------------|-----------------|
| Espira Grefsen Stasjon barnehage (1-5 år)<br>151 barn | 2 min<br>0.2 km |
| Lillohagen Fus barnehage (0-5 år)<br>62 barn          | 5 min<br>0.4 km |
| Ragnas Hage (0-5 år)<br>126 barn                      | 4 min<br>0.4 km |

## Dagligvare

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Coop Extra Storo               | 3 min           |
| Joker Sandaker<br>Søndagsåpent | 4 min<br>0.3 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Trikk



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 96/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



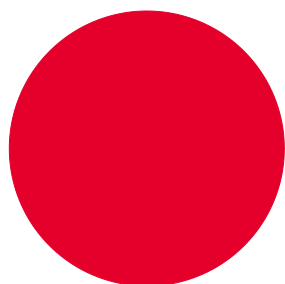
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

## Sport

|   |                                  |                    |
|---|----------------------------------|--------------------|
| ⚽ | Haarklous plass<br>Fotball m.m   | 10 min 🚶<br>0.7 km |
| ⚽ | Muselunden<br>Ballspill, fotball | 11 min 🚶<br>0.8 km |
| 🏃 | Sandaker Treningssenter          | 4 min 🚶            |
| 🏃 | Fitness24Seven Storo             | 5 min 🚶            |

## Boligmasse



100% blokk

«Det er veldig sentralt og samtidig rolig og rent.»

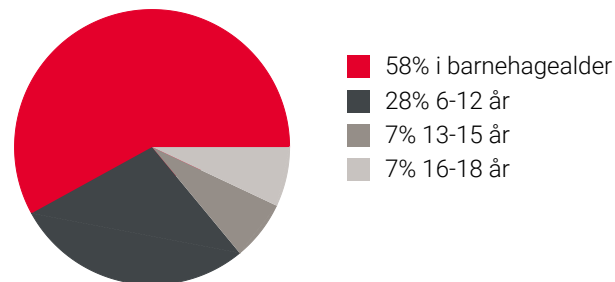
Sitat fra en lokalkjent



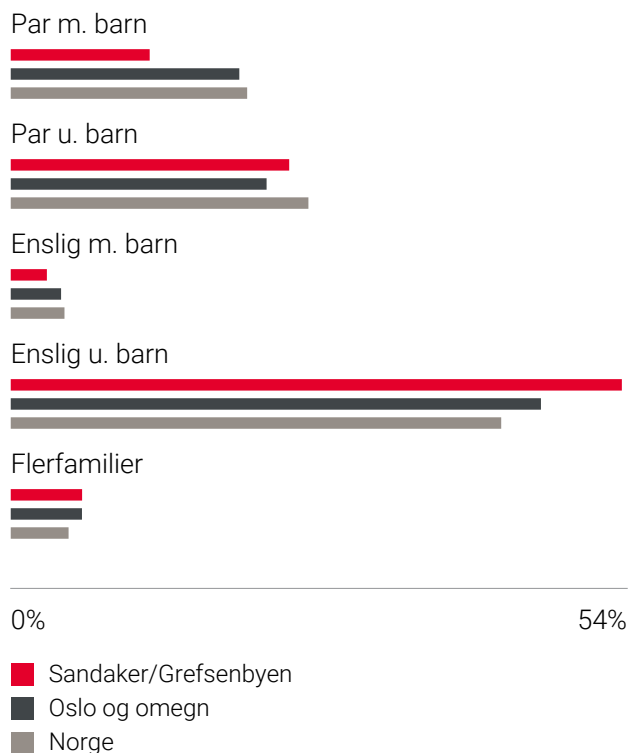
## Varer/Tjenester

|   |                  |          |
|---|------------------|----------|
| 📦 | Storo Storsenter | 10 min 🚶 |
| 🏪 | Apotek 1 Lillo   | 6 min 🚶  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

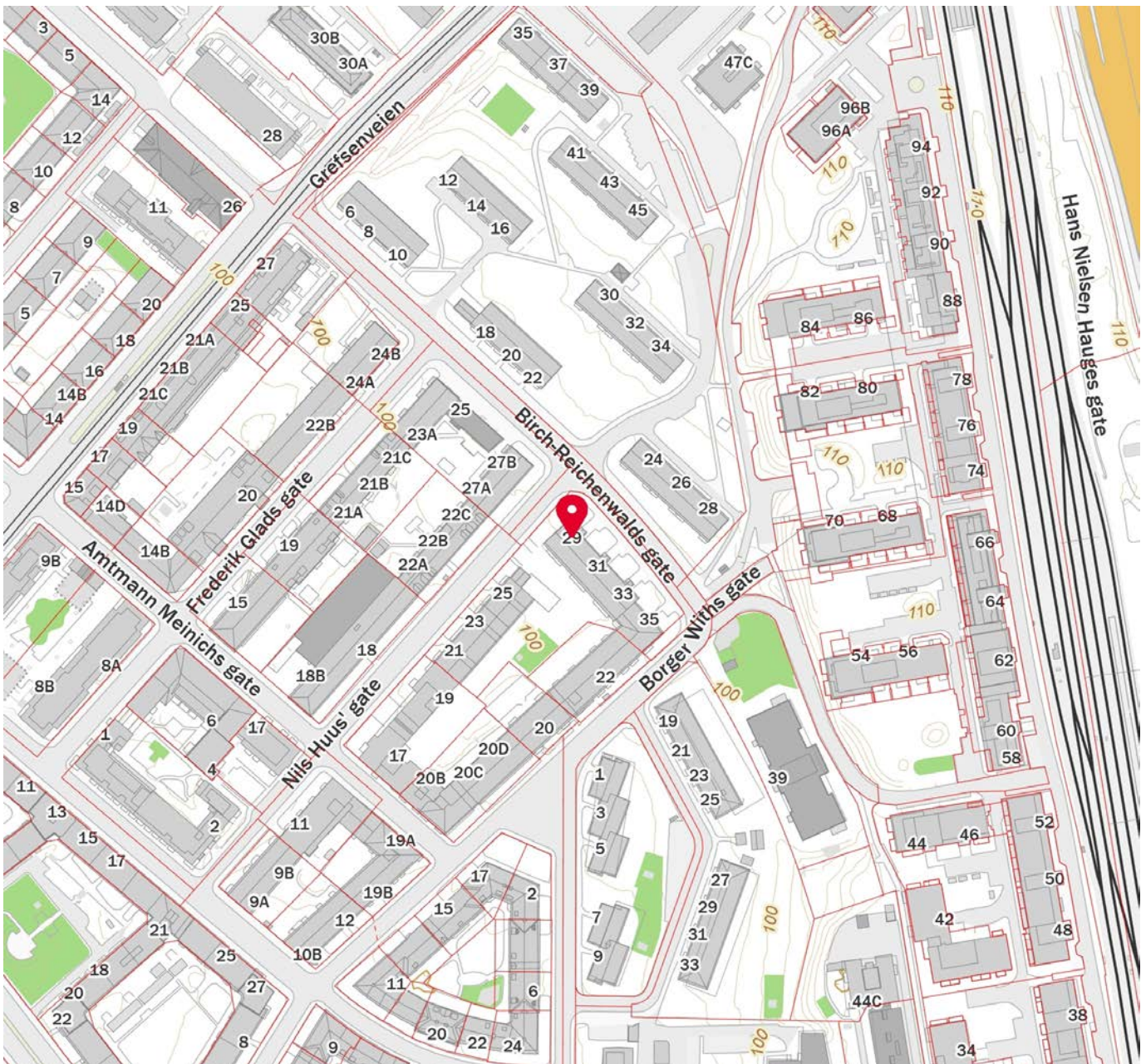
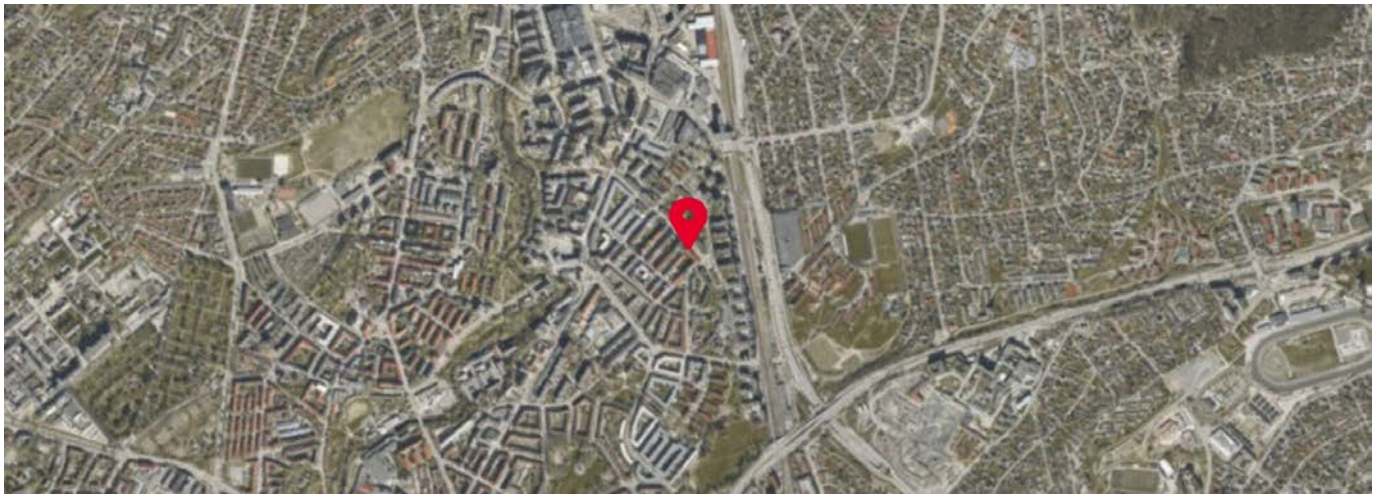


## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 20% | 33%   |
| Ikke gift     | 72% | 54%   |
| Separert      | 7%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 1%  | 4%    |



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



## 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 tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



# 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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Birch-Reichenwalds gate 29  
0483 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kristoffer Ottesen

**Telefon:** 465 03 502  
**E-post:** kristoffer.ottesen@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre