

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

**Tam Le**

**Mobil** 402 15 826

**E-post** tam.le@aktiv.no

**Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika**

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00



Eiendomsmegler

**Martine Østdahl**

**Mobil** 941 81 778

**E-post** martine.ostdahl@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling**

**Aktiv Eiendomsmegling**

Grønlandsleiret 23

0190 Oslo

## Lys og romslig 3-roms selveier med to balkonger

Velkommen til Sofies gate 48! Her får du en romslig 3-roms med stort potensiale, meget attraktiv beliggenhet og to balkonger.

Leiligheten har en praktisk planløsning, store vinduer og lyse flater, som gir boligen et luftig uttrykk. Den trenger litt kjærlighet for å komme opp til dagens standard, men her ligger alt til rette for å skape drømmehjemmet!

Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet på Bislett. Her bor du med alle fasiliteter du trenger innenfor gåavstand. Kun få minutters gange fra leiligheten finner du kollektiv transport, butikker og parker.

Høydepunkter:

- Åpen, lys og sosial planløsning
- To gode soverom
- To flotte balkonger
- Nabolag med kort vei til "alle" fasiliteter
- Perfekt for utleie, med en sentral beliggenhet

Velkommen til visning!

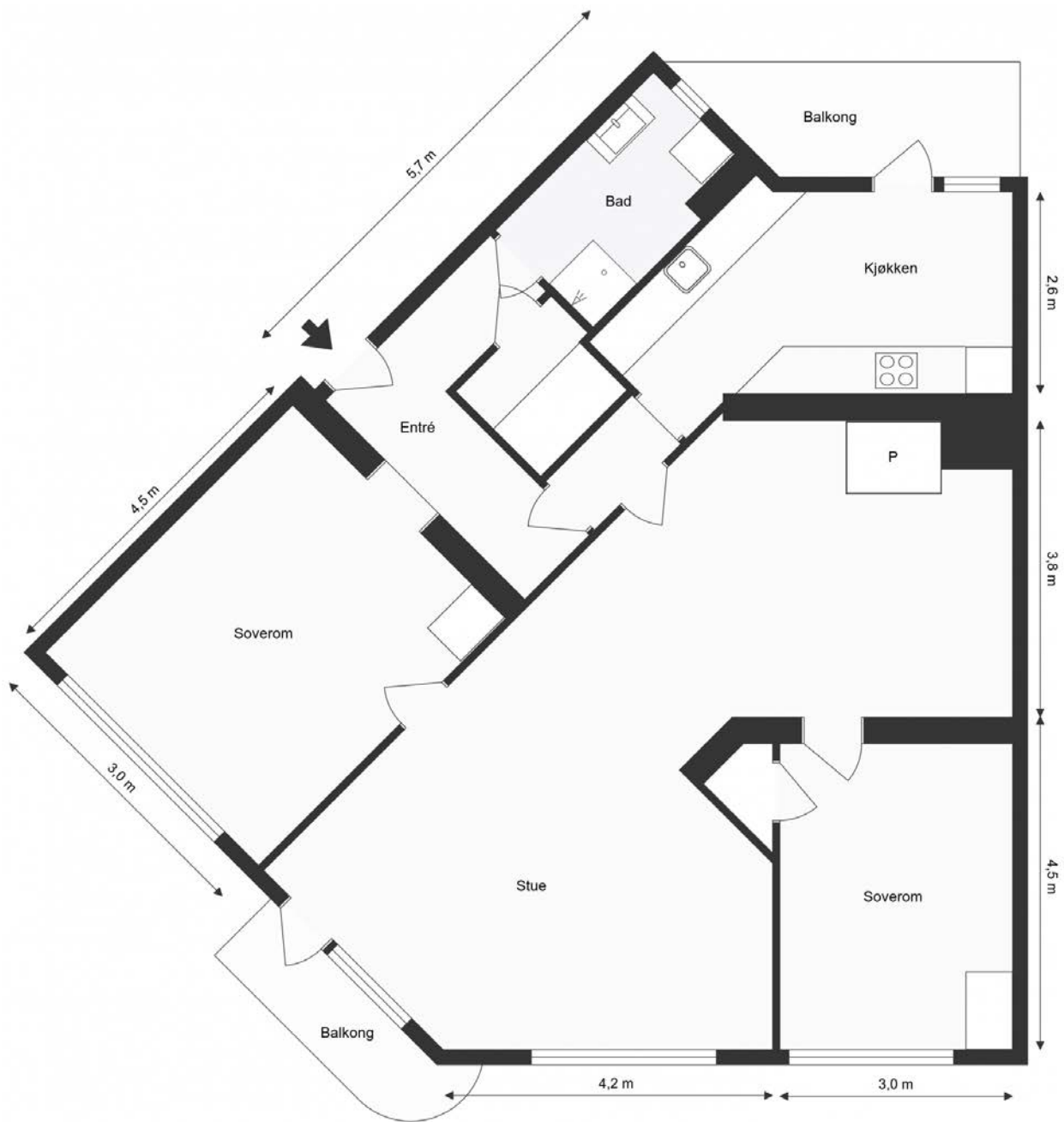
### Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 8 500 000,-	<b>Antall rom:</b>	3
<b>Fellesgjeld:</b>	Kr 14 584,-	<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 217, bnr. 313
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 8 728 784,-	<b>Snr.</b>	25
<b>Felleskostn.:</b>	Kr 6 707,-	<b>Oppdragsnr.:</b>	1002240351
<b>Selger:</b>	Vigdis Spørck		
<b>Salgsobjekt:</b>	Eierseksjon		
<b>Eierform:</b>	Eierseksjon		
<b>Byggeår:</b>	1934		
<b>BRA-i/BRA Total</b>	102/119 kvm		
<b>Tomtstr.:</b>	1801.1 m <sup>2</sup>		
<b>Soverom:</b>	2		

# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	26
Tilstandsrapport .....	45
Egenerklæring .....	65
Nabolagsprofil .....	70
Budskjema .....	96

# PLANTEGNING



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet. Tegnet av Aleksander Røv AS

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Velkommen til Sofies gate 48!



Her bor du midt i smørøyet på Bislett, rett ved stadion. Med "alt" du måtte trenge innen gangavtand, er dette et godt sted å bo!



Leiligheten kan blant annet fronte med to flotte balkonger, romslig stue, separat kjøkken og to gode soverom.



Balkongen med adkomst fra stue er vendt mot sør og gir plass til eget utemøblement.



Stuen er lys og luftig. Utformingen gir naturlig inndeling i forskjellige soner.



Her har du plass til både spisestue og sofakrok.





Store vindusflater gir rikelig med lysinnslipp som skaper en god atmosfære.



Spisestuen finner sin naturlige plass under vinduet.



I hjørnet finner du et eget avhuk med en flott peis.







Rommet passer fint som egen spisestue eller tv-stue.



Flotte tregulv er gjennomgående for leiligheten.



Separat kjøkken med god plass til matlagingen.



Herfra har du adgang til vestvendt balkong. Rekkverket er belagt med glass på innsiden.



Her har du plass til eget spisebord - perfekt for en hyggelig helgefrokost.



Kjøkkenet er innredet med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Nisje til komfyr og kjøleskap.



Eget vindu tilfører naturlig lys.



Delvis flislagt bad fra byggeår utstyrt med dusjkabinett, servant og opplegg for vaskemaskin.





Separat toalettrom med flislagt gulv og malte vegg- og takflater. Rommet er utstyrt med et gulvmontert toalett.



Hovedsoverommet er romslig, med god plass til dobbeltseng.



En praktisk skapløsning gir rikelig med lagringsplass.



Soverom II passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.



Rommet gir god plass til seng, nattbord og pult.



I entreen har du god plass til å henge fra deg yttertøy og sette fra deg sko.





Velkommen til en hyggelig visning!



Fasade.



På Bislett finner du både de små nisjekaféene, og de større som Åpent Bakeri.



Bislett stadion er ikke bare for idrettsentusiaster. Her huses også konserter, utekinoer og arrangementer.



Bislet Bad og trening tilbyr både trening og bad i et av Oslo mest kulturhistoriske bygg. I 2011 vant Cin Cin Norgesmesterskapet i italiensk pizza og samme år åpnet de restaurant under Bislet Bad med områdets største uteservering.





Du har flere grønne lunger i nærheten, blant annet St.Hanshaugen park.

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 102 m<sup>2</sup>

BRA - e: 17 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 119 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 8 m<sup>2</sup> Kjellerbod.

4. etasje

BRA-i: 102 m<sup>2</sup> Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.

5. etasje

BRA-e: 9 m<sup>2</sup> Loftbod.

### Tomtetype

Festet

### Tomtestørrelse

1801.1 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Festet tomt for sameiet. Oslo kommune er bortfester.

### Beliggenhet

Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet like ved Bislett i bydel St. Hanshaugen. Her bor du med alle fasiliteter du trenger innenfor gåavstand. Kun få minutters gange fra leiligheten finner du rekreasjonsområder som Stensparken, Idioten og St.Hanshaugen. Det er flere matbutikker kun en kort spasertur unna, som Joker, Bunnpris, Coop Extra og Kiwi. Ønsker du noe godt å spise eller drikke kan blant annet Thereses gate by på en rekke ulike kaféer og restauranter. Her kan blant annet Kolonialen, St. Lars, Tasty Thai og Café Laundromat trekkes frem som utsøkte alternativer.

Ellers kan du også finne vinmonopol, apotek, frisør og en rekke andre spesialforretninger i Thereses Gate og i Ullevålsveien. Ved Adamstuen torg finner du

også populære Oslo Raw og Adamstuen sushi. Like ved parken Idioten finner du Åpent bakeri som er en skjult perle for beboere på Adamstuen og Bolteløkka. Dersom du ønsker å holde deg i fysisk god form finner du en rekke tilbud i umiddelbar nærhet, som Bislett Stadion, SATS Bislett, Sats Fagerborg og Bislet bad. Ellers har du også utendørs fotball og basketballbane like ved boligkomplekset Lille Bislett.

Innenfor gangavstand fra leiligheten ligger også Bogstadveien. Med sine over 300 butikker er Bogstadveien Norges største og lengste handlegate. Hvert år arrangeres det to bilfrie markedsdager her, en på våren og en på høsten. Under markedsdagene har butikkene mange spennende tilbud samt at det blir satt opp boder langs gaten. Bogstadveien med dens sidegater byr også på et bredt utvalg av restauranter, kaféer og butikker.

Det er god offentlig kommunikasjon med både buss og trikk i umiddelbar nærhet. Du finner blant annet trikkestopp for 17 og 18-trikken kun et steinkast unna og busstopp for 21 og 37-bussen i Louises gate og Ullevålsveien. Herfra kan du via gode ruteforbindelser ta deg helt til Lysaker, Skøyen, Bygdøy, Solli, Frogner, Oslo S, Grünerløkka, Torshov, Sagene, Nydalen, Storo,

Leiligheten ligger i Bolteløkka skolekrets. OsloMet ligger innenfor gangavstand fra boligen. med Nationaltheatret en kort tur unna har du også gode kollektivforbindelser til Universitetet i Oslo og Handelshøyskolen BI i Nydalen.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager

Lille Bislett SiO 0.4 km

Langaard barnehage 0.5 km

Treklang Montessoribarnehage 0.5 km

Skoler

Bolteløkka skole 0.2 km

Ila skole 1.1 km

Uranienborg skole 1.3 km

Kristelig gymnasium 0.5 km

Fagerborg skole 1 km

Heltberg Bislett 0.4 km

Kristelig gymnasium 0.5 km

## **Bygningssakkyndig**

Aleksander Røv AS;

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

#### **UTVENDIG**

Boligbygg oppført i 1934 med bærende veggkonstruksjoner av teglstein. Yttervegger av teglstein pusset og malt utvendig. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som armerte betongdekker oppforet med tilfarergulv i tre. Yttertaket er oppført som en saltakskonstruksjon i tre tekket med plater. Vegger under terreng er oppført i betong, dog på ukjent grunn og fundament. Bygningsdeler utenfor leiligheten er ikke vurdert iht. forskriften til avhendingsloven. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler. Leiligheten har malte trevinduer fra 2011 med 3-lags isolerglass foruten kjøkkenvinduet som er fra 2003 og utført med 2-lags isolerglass og baderomsvinduet som er fra 1987 utført med 2-lags isolerglass. Fabrikkmalt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35. Malt balkongdør i stuen i tre fra 2011 utført med 3-lags isolerglass. Malt balkongdør på kjøkkenet i tre fra 2003 utført med 2-lags isolerglass. Sørvendt balkong på 4 m<sup>2</sup> med utgang fra stuen. Balkongen er en utkraget betongkonstruksjon fra byggeår med oppmurt rekkverk. Vestvendt balkong på 4 m<sup>2</sup> med utgang fra kjøkkenet. Balkongen er en utkraget stålkonstruksjon fra 2003 med spilerekkverk i stål belagt med glass på innsiden for å forhindre klatring.

#### **INNVENDIG**

Gulvene i leiligheten er belagt med heltregulv. Innvendige vegger er kledd med strie/ tapet og slette flater. Innvendige tak er bestående av pusset og malte flater. Gruepeis i stuen tilkoblet et pipeløp fra byggeår som i 2015 ble rehabilitert.

#### **VÅTROM**

Delvis flislagt bad fra byggeår utstyrt med dusjkabinett, servant og opplegg for vaskemaskin. Rommet er oppvarmet via en vegghengt radiator og ventilert via en avtrekksventil koblet på en av byggets ventilasjonssjakter/rør med naturlig oppdrift.

#### **KJØKKEN**

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Nisje til komfyr og kjøleskap. Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilter som renser luften før den føres ut i kjøkkenrommet igjen.

#### **SPESIALROM**

Separat toalettrom med flislagt gulv og malte vegg- og takflater. Rommet er utstyrt med et gulvmontert toalett og er ventilert via en avtrekksventil koblet på en av byggets ventilasjonssjakter/rør med naturlig oppdrift.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrørene i leiligheten er av eldre alder, og antageligvis i all hovedsak fra byggeår.

Avløpsrørene er støpejernsrør også fra byggeår.

Leiligheten er naturlig ventilert slik som opprinnelig ventilasjonsløsning fra byggeår.

Avtrekk på kjøkken, bad og toalettrom er koblet på byggets avtrekksystem med naturlig oppdrift. Tilluft/friskluft blir tilført leiligheten via luftespalter over vidnuene. Leiligheten blir varmet opp via vegghengte radiatorer. Eier informerer om at leiligheten får tilført oppvarmet vann til forbruk og oppvarming via byggets fjernvarmetilknytning.

Sikringsskapet til det elektriske anlegget er plassert i entréen. Det elektriske anlegget er av eldre alder, og det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider utført på anlegget.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Tilslig av regnvann fra takrenne Ble reparert av fagfolk! Kontakt styreformann Brita Ramsberg for dokumentasjon.

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

Ja, kun av faglært. Installasjon av fjernvarme.

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

Ja, kun av faglært. Husfasaden ble pusset opp i regi av sameiet.

### **Innhold**

Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.

I tillegg disponerer leiligheten to boder - én på loft og én i kjeller.

### **Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Baderomsvindu: Baderomsvinduet er preget av oppfukning fra badet.
- Entrédør/leilighetsdør: Dørbladet subber i karmen.
- Balkongdør: Balkongdøren i stuen viser tegn til værslitasje og tettepakningen på bunnen av dørbladett har løsnet.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkongen fra stuen som er opprinnelig fra byggeår har lavere rekkverk enn dagens krav. Balkongen er ellers konstruert som en tett konstruksjon og er utstyrt med et gulvsluk som har til formål å føre vann bort fra balkongen, men det er ikke etablert et overløp/nødutløp som en ekstra sikkerhet.
- Overflater: Overflatene bærer preg av elde og slitasje.

- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Overflater og konstruksjon toalettrom: Rommet inkl. rørtekniske installasjoner bærer preg av elde og slitasje. Toalettrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Vannledninger: Forventet brukstid på vannrørene er oppbrukt, og det er ingen interne stoppekraner i leiligheten.
- Vannbåren varme: En radiator i stuen er byttet en gang de siste årene, radiator på kjøkken og bad er fra 2003, ellers er øvrige radiatorer fra byggeår. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskapet til det elektriske anlegget er plassert i entréen. Det elektriske anlegget er av eldre alder, og det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider utført på anlegget. Det anbefales derfor at det utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. En slik kontroll utføres av en el-takstmann eller en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Forhold som har fått TG3:

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på over 30 mm i flere av rommene i leiligheten. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ingen umiddelbar kostnad.
- Bad generelt: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet er en eldre konstruksjon bygget uten en fungerende tettesjikt/membranlag i gulv og vegger og vil derfor ikke tåle normalt bruk og forventninger i dag. Badet har flere skader i overflatene, og sluket som er vanskelig tilgjengelig under dusjkabinettet er et rustent sluk fra 1934. Det anbefales en full renovering av badet innen kort tid. Badet brukes i dag av nåværende eier(e) ettersom det er installert et dusjkabinett som hindrer direkte vannbelastninger på gulv og vegger, men videre bruk av badet er på brukers/eiers risiko da det ikke er noen garanti på tettheten på badet. Kostnadsestimat er satt til over kr 300 000,-.
- Avløpsrør: Forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger, og på kjøkkenet er det påvist en drypplekkasje fra avløpsrørene som har resultert i en oppfukning av skapet under oppvaskkummen. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Kostnadsestimat er satt til kr 10 000 - 50 000,-.
- Branntekniske forhold: Det mangler røykvarsler i stue og på kjøkkenet. Kostnadsestimat er satt til under kr 10 000,-.

Forhold som ikke er undersøkt:

- Varmesentral: Eier informerer om at leiligheten får tilført oppvarmet vann til forbruk

og oppvarming via byggets fjernvarmetilknytning. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

### **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.

### **Parkering**

Sameiet disponerer åtte parkeringsplasser i bakgården. En plass er reservert styreleder. De syv øvrige tildeles ved trekning, og gjelder fra 1.juni hvert år. Søknad sendes til styreleder og forretningsfører innen 1.mai. Søkere som hadde parkeringsplass foregående år, får 2.prioritet, dvs. at de kun blir med i trekningen dersom det er færre enn syv søkere som ikke har hatt parkeringsplass på minst ett år. Det trekkes også en venteliste som tildeles plass dersom noen skulle frasi seg plassen i løpet av året. Har mer enn halve året gått ved en slik overtakelse, vil dette ikke medføre 2.prioritet året etter. Parkeringsplass belastets med kr 5 775,- pr. år. All parkering i bakgården utover de åtte plassene er forbudt, og vil medføre borttauing.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5700 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 2850 kroner for ett år

El-bil : 1920 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 960 kroner for ett år

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

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring

**Polisenummer**

82498393

**Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

## Energi

**Oppvarming**

Leiligheten blir varmet opp via vegghengte radiatorer. Eier informerer om at leiligheten får tilført oppvarmet vann til forbruk og oppvarming via byggets fjernvarmetilknytning.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 8 500 000

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

**Info eiendomsskatt**

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

**Andre utgifter**

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

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende



tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

**Eierbrøk**

420/14630

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene er på kr 6 707,- og er fordelt slik:

- Internett kr 288,-
- Uspesifiserte felleskostnader kr 6 419,-

Fra 01.02 øker internettkostnaden til kr 296,- og uspesifiserte felleskostnader til kr 6 933,-. Nye felleskostnader vil da være kr 7 229,-.

De uspesifiserte felleskostnadene dekker leilighetens andel av sameiets driftskostnader. Disse inkluderer blant annet fjernvarme, nedbetaling av andel festeavgift, kommunale avgifter, drift, vedlikehold, felles forsikringer og honorarer.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 6 707

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 14 584

### **Andel fellesgjeld år**

2024

### **Fellesgjeld pr. dato**

17.12.2024

### **Andel fellesformue**

Kr 22 723

### **Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## Sameiet

**Sameienavn**

BISLET BOLIGSAMEIE V

**Organisasjonsnummer**

971 438 150

**Om sameiet**

Sameiet består av 50 seksjoner.

**Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82498393. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98207855626

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 8,00%

Restsaldo 507 742,00

Innfrielsesdato: 28.02.2027

Type rente: Flytende rente

**Regnskap/budsjett**

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

**Vedtekter/husordensregler**

Seksjonseiere som ønsker å montere gasspeis eller gassovn, må søke styret om dette på forhånd. Tillatelse til montering kan kun innvilges dersom det i søknaden dokumenteres at montering av utstyret skal gjøres av sakkyndig montør, og at det foreligger serviceavtale for installasjonen som er uoppsigelig.

Det er tillatt å grille med el- eller gassgrill.

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

#### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 217, bruksnummer 313, seksjonsnummer 25 i Oslo kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/217/313/25:

13.01.1934 - Dokumentnr: 900049 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

ÅRLIG AVGIFT NOK 2,215

BEST. OM VARIGHET

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

MED FLERE BESTEMMELSER

Gjelder denne registerenheten med flere

-----

Nye vilkår

-----

Diverse påtegning

Nye vilkår i festekontrakten opprinnelig tinglyst 16.02.1940 med dokumentnummer 300620. Årlig festeavgift er uteglemt innført. Årlig festeavgift er endret til 2 215 kroner, nevnte beløp gjelder fra 01.04.1934.

Rettet etter tingl. § 18. 30.07.2014 HT

-----

Diverse påtegning

Festekontrakt opprinnelig tinglyst 13.01.1934 med dokumentnummer 900049.

Bestemmelser om overdragelse av kontrakten og bestemmelser om forkjøpsrett er

innført ved en feil og er slettet fra grunnboken.

Årlig festeavgift er feil innført. Årlig festeavgift er 3 886 kroner. Rettet etter tingl. § 18.  
30.07.2014 HT

08.06.1929 - Dokumentnr: 912843 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra Pilestredet 62

Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:313

Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1930 - Dokumentnr: 902477 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:313

Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.1934 - Dokumentnr: 900049 - Festekontrakt - vilkår

ÅRLIG AVGIFT NOK 2,215

BEST. OM VARIGHET

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

MED FLERE BESTEMMELSER

Gjelder denne registerenheten med flere

-----  
Nye vilkår

-----  
Diverse påtegning

Nye vilkår i festekontrakten opprinnelig tinglyst 16.02.1940 med dokumentnummer 300620. Årlig festeavgift er uteglemt innført. Årlig festeavgift er endret til 2 215 kroner, nevnte beløp gjelder fra 01.04.1934.

Rettet etter tingl. § 18. 30.07.2014 HT

-----  
Diverse påtegning

Festekontrakt opprinnelig tinglyst 13.01.1934 med dokumentnummer 900049.

Bestemmelser om overdragelse av kontrakten og bestemmelser om forkjøpsrett er innført ved en feil og er slettet fra grunnboken.

Årlig festeavgift er feil innført. Årlig festeavgift er 3 886 kroner. Rettet etter tingl. § 18.  
30.07.2014 HT

13.01.1934 - Dokumentnr: 910707 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:313

Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.1934 - Dokumentnr: 910699 - Erklæring/avtale  
Bestemmelser om brannvegg/-dør  
Overført fra gnr 217 bnr 216  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:313  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.1934 - Dokumentnr: 910700 - Erklæring/avtale  
best om felles gårdsplass  
Overført fra gnr 217 bnr 216  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:313  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.1934 - Dokumentnr: 910708 - Erklæring/avtale  
Bestemmelser om brannvegg/-dør  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:313  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.1934 - Dokumentnr: 910709 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:313  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.1934 - Dokumentnr: 910710 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:313  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.1934 - Dokumentnr: 910713 - Bestemmelse om gjerde  
Overført fra Laura Gundersensgt 1  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:313  
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.1934 - Dokumentnr: 910711 - Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:313  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1934 - Dokumentnr: 910701 - Best. om adkomstrett  
Overført fra gnr 217 bnr 216  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:313  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1934 - Dokumentnr: 910702 - Bestemmelse om bebyggelse  
ang fasade

Overført fra gnr 217 bnr 216  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:313  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1934 - Dokumentnr: 910712 - Bestemmelse om bebyggelse  
ang fasaderett  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:313  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.1984 - Dokumentnr: 517281 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 25  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 420/14400  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 49 SEKSJONER

01.11.2021 - Dokumentnr: 1362467 - Reseksjonering  
Snr: 25  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 420/14630  
Vederlag: NOK 0  
Omsetningstype: Uoppgitt  
Seksjon opprettet fra fellesareal

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger uattestert ekspedisjonsdokument innlevert 02.02.1930.

I tillegg foreligger:

- Bruksendring fra bolig til kontor datert 21.07.1994.
- Rehabilitering av skorsteiner datert 04.05.2016

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings og arealplaner**

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

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Det anbefales å sette seg inn i pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på Oslo kommunes nettsider.

#### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele

eiendommen leies ut.

Styret skal informeres om all utleie.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

8 500 000 (Prisantydning)

---

14 584 (Andel av fellesgjeld)

---

8 514 584 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

Omkostninger

212 850 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)



545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

214 200 (Omkostninger totalt)  
224 600 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
227 400 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

8 728 784 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
8 739 184 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
8 741 984 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 214 200

#### **Betalingsbetingelser**

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 500 Digitale prospekter
- 4 500 Fotograf
- 4 500 Innhenting info
- 18 900 Markedspakke
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 4 500 Opplysninger fra forretningsfører
- 1 910 Sikkerhetstillelse
- 19 390 Tilretteleggingsgebyr
- 3 000 Utleddsgebyr
- 3 850 Visninger/overtakelse per stk.
- 6 385 Eierskiftegebyr
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 16 200 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 148 950

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

### **Oppdragsansvarlig**

Tam Le  
Partner / Eiendomsmegler  
tam.le@aktiv.no  
Tlf: 402 15 826

Martine Østdahl  
Eiendomsmegler  
martine.ostdahl@aktiv.no

Tlf: 941 81 778

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23

0190 OSLO

Tlf: 230 80 700

**Salgsoppgavedato**

20.01.2025


# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Sofies gate 48, 0168 OSLO

 OSLO kommune

 # gnr. 217, bnr. 313, snr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m<sup>2</sup> BRA-i: 102 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.12.2024

Rapportdato: 16.12.2024

Oppdragsnr.: 14377-3289

Referansenummer: JX1206

Autorisert foretak: Aleksander Røv AS

Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Røv

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Aleksander Røv AS - Takst og kontroll

Aleksander Røv AS er et byggteknisk konsultentselskap med boligtaksering og boligkontroll i fokus. Med bred kompetanse og lang erfaring innen boligbygg, bistår vi daglig boligeiere eller fremtidige boligeiere med en trygg bolighandel.

Våre tjenester:

- Tilstandsrapporter
- Boligtaksering
- Forhåndstaksering
- Reklamasjonsrapporter
- Overtakelser av nybygg/leiligheter
- Byggeledelse
- Byggelånsoppfølging
- Vedlikeholdsplanlegging med vedlikeholdsplaner.



Rapportansvarlig

Aleksander Røv

Uavhengig Takstingeniør

aleksander@artakst.no

913 01 101



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1934

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygg oppført i 1934 med bærende veggkonstruksjoner av teglstein. Yttervegger av teglstein pusset og malt utvendig. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som armerte betongdekker oppført med tilfarergulv i tre. Yttertaket er oppført som en saltakskonstruksjon i tre teknet med plater. Vegger under terreng er oppført i betong, dog på ukjent grunn og fundament. Bygningsdeler utenfor leiligheten er ikke vurdert ihht. forskriften til avhendingsloven. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

Leiligheten har malte trevinduer fra 2011 med 3-lags isolerglass foruten kjøkkenvinduet som er fra 2003 og utført med 2-lags isolerglass og baderomsvinduet som er fra 1987 utført med 2-lags isolerglass. Fabrikkmalt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35. Malt balkongdør i stuen i tre fra 2011 utført med 3-lags isolerglass. Malt balkongdør på kjøkkenet i tre fra 2003 utført med 2-lags isolerglass.

Sørvendt balkong på 4 m<sup>2</sup> med utgang fra stuen. Balkongen er en utkraget betongkonstruksjon fra byggeår med oppmurt rekkverk. Vestvendt balkong på 4 m<sup>2</sup> med utgang fra kjøkkenet. Balkongen er en utkraget stålkonstruksjon fra 2003 med spilerekkverk i stål belagt med glass på innsiden for å forhindre klattring.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene i leiligheten er belagt med heltregulv. Innvendige vegger er kledd med strie/tapet og slette flater. Innvendige tak er bestående av pusset og malte flater.

Gruepeis i stuen tilkoblet et pipeløp fra byggeår som i 2015 ble rehabilitert.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Delvis flislagt bad fra byggeår utstyrt med dusjkabinett, servant og opplegg for vaskemaskin. Rommet er oppvarmet via en vegghengt radiator og ventilert via en avtrekksventil koblet på en av byggets ventilasjonssjakter/rør med naturlig oppdrift.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Nisje til komfyр og kjøleskap. Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilter som renser luften før den føres ut i kjøkkenrommet igjen.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Separat toalettrom med flislagt gulv og malte vegg- og takflater. Rommet er utstyrt med et gulvmontert toalett og er ventilert via en avtrekksventil koblet på en av byggets ventilasjonssjakter/rør med naturlig oppdrift.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrørene i leiligheten er av eldre alder, og antageligvis i all hovedsak fra byggeår. Avløpsrørene er støpejernsrør også fra byggeår.

Leiligheten er naturlig ventilert slik som opprinnelig ventilasjonsløsning fra byggeår. Avtrekk på kjøkken, bad og toalettrom er koblet på byggets avtrekksystem med naturlig oppdrift. Tilluft/friskluft blir tilført leiligheten via luftespalter over vidnuene.

Leiligheten blir varmet opp via vegghengte radiatorer. Eier informerer om at leiligheten får tilført oppvarmet vann til forbruk og oppvarming via byggets fjernvarmetilknytning.

Sikringsskapet til det elektriske anlegget er plassert i entréen. Det elektriske anlegget er av eldre alder, og det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider utført på anlegget.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

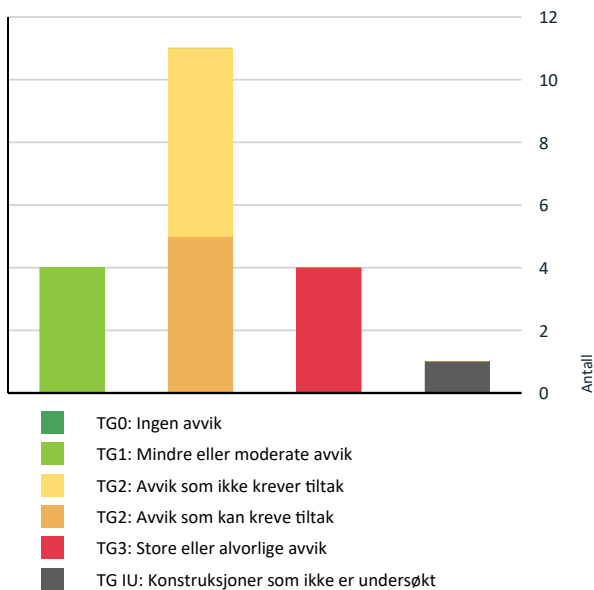
[Gå til side](#)

### **Boligbygg med flere boenheter**

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

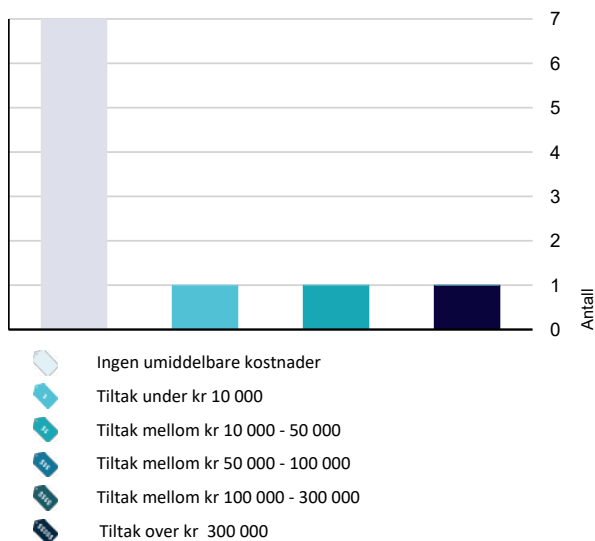
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Spesialrom > 4. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Baderomsvindu [Gå til side](#)
- Utvendig > Entrédør/leilighetsdør [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1934

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer fra 2011 med 3-lags isolerglass foruten kjøkkenvinduet som er fra 2003 og utført med 2-lags glass.

**Årstall:** 2003

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 2 Baderomsvindu

Baderomsvinduet er et trevindu fra 1987 utført med 2-lags isolerglass.

**Årstall:** 1987

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

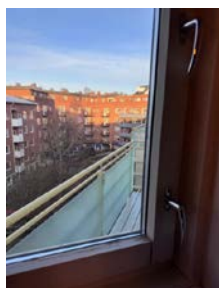
Baderomsvinduet er preget av oppfukning fra badet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved renovering av badet, må det også påberegnes utskifting av vinduet da dette vil være mer hensiktsmessig enn å rehabilitere det eksisterende vinduet.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



### TG 2 Entrédør/leilighetsdør

Fabrikk malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørbladet subber i karmen.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Tiltak:

Det er behov for justering av dørkarmen for at dørbildet ikke subber i karmen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Balkongdør

Malt balkongdør i stuen i tre fra 2011 utført med 3-lags isolerglass. Malt balkongdør på kjøkkenet i tre fra 2003 utført med 2-lags isolerglass.

**Årstall:** 2003

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

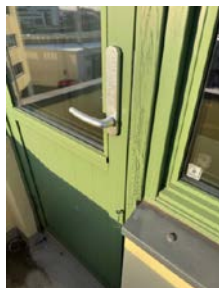
Balkongdøren i stuen viser tegn til værslitasje og tettepakningen på bunnen av dørbildet har løsnet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes overflatebehandling av døren for å at døren skal tåle påkjenningene fra utvendige værforhold. Tettepakningen på bunnen av dørbildet må settes på plass for at tettefunksjonen til døren skal fungere som tiltenkt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvendt balkong på 4 m<sup>2</sup> med utgang fra stuen. Balkongen er en utkraget betongkonstruksjon fra byggeår med oppmurt rekkverk.

Vestvendt balkong på 4 m<sup>2</sup> med utgang fra kjøkkenet. Balkongen er en utkraget stålkonstruksjon fra 2003 med spilerekkverk i stål belagt med glass på innsiden for å forhindre klatring.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongen fra stuen som er opprinnelig fra byggeår har lavere rekkverk enn dagens krav. Balkongen er ellers konstruert som en tett konstruksjon og er utstyrt med et gulvsluk som har til formål å føre vann bort fra balkongen, men det er ikke etablert et overløp/nødutløp som en ekstra sikkerhet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det bør etableres et nødutløp/overløp ut fra balkongen som en ekstra sikkerhet mot vanninntrengelse inn i boligen fra balkongen dersom sluket skulle tette seg. Uten dette overløpet er det spesielt viktig at sluket renses jevnlig for å sørge for at vann renner fritt til sluket uten at vann blir stående på balkongen.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Gulvene i leiligheten er belagt med heltregulv. Innvendige vegger er kledd med strie/tapet og slette flater. Innvendige tak er bestående av pusset og malte flater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene bærer preg av elde og slitasje.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Tiltak:

Leilighetens bruk er ikke påvirket av avviket, og en oppussing vil være skjønnsmessig fra person til person. Nødvendigheten av oppussingsbehov vil derfor være opp til en hver interessent.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som armerte betongdekker oppført med tilfarergulv i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på over 30 mm i flere av rommene i leiligheten. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Pipe og ildsted

Gruepeis i stuen tilkoblet et pipeløp fra byggeår som i 2015 ble rehabilitert.

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD

#### Generell

Delvis flislagt bad fra byggeår utstyrt med dusjkabinett, servant og opplegg for vaskemaskin. Rommet er oppvarmet via en vegghengt radiator og ventilert via en avtrekksventil koblet på en av byggets ventilasjonssjakter/rør med naturlig oppdrift.

### Vurdering av avvik:

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

Badet er en eldre konstruksjon bygget uten en fungerende tettesjikt/membranlag i gulv og vegger og vil derfor ikke tåle normalt bruk og forventninger i dag. Badet har flere skader i overflatene, og sluket som er vanskelig tilgjengelig under dusjkabinettet er et rustent sluk fra 1934.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales en full renovering av badet innen kort tid. Badet brukes i dag av nåværende eier(e) ettersom det er installert et dusjkabinett som hindrer direkte vannbelastninger på gulv og vegger, men videre bruk av badet er på brukers/eiers risiko da det ikke er noen garanti på tettheten på badet.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

# Tilstandsrapport



Sprekt flis



Rustent støpejernssluk.



Sprekker i fliser.

## 4. ETASJE > BAD

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstøtende konstruksjoner til badet må påberegnes utbedret eller utskiftet ved renoveringen av badet.

## KJØKKEN

## 4. ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Nisje til komfyr og kjøleskap.

## 4. ETASJE > KJØKKEN

### Avtrekk

Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilter som renser luften før den føres ut i kjøkkenrommet igjen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## SPESIALROM

### 4. ETASJE > TOALETTROM

#### **Overflater og konstruksjon**

Separat toalettrom med flislagt gulv og malte vegg- og takflater. Rommet er utstyrt med et gulvmontert toalett og er ventilert via en avtrekksventil koblet på en av byggets ventilasjonssjakter/rør med naturlig oppdrift.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet inkl. rørtekniske installasjoner bærer preg av elde og slitasje.

Toalettrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes oppussingsarbeider av rommet. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom for å bedre luftkvaliteten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **Vannledninger**

Vannrørene i leiligheten er av eldre alder, og antageligvis i all hovedsak fra byggeår.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet brukstid på vannrørene er oppbrukt, og det er ingen interne stoppekraner i leiligheten.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### **Avløpsrør**

Avløpsrørene er støpejernsrør fra byggeår.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger, og på kjøkkenet er det påvist en drypplekkasje fra avløpsrørene som har resultert i en oppfuktning av skapet under oppvaskkummen.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



#### **Ventilasjon**



# Tilstandsrapport

Leiligheten er naturlig ventilert slik som opprinnelig ventilasjonsløsning fra byggeår. Avtrekk på kjøkken, bad og toalettrom er koblet på byggets avtrekksystem med naturlig oppdrift. Tilluft/friskluft blir tilført leiligheten via luftespalter over vidnuene.

## TG 1U Varmesentral

Eier informerer om at leiligheten får tilført oppvarmet vann til forbruk og oppvarming via byggets fjernvarmetilknytning. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner.

## TG 2 Vannbåren varme

Leiligheten blir varmet opp via vegghengte radiatorer.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En radiator i stuen er byttet en gang de siste årene, radiator på kjøkken og bad er fra 2003, ellers er øvrige radiatorer fra byggeår. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet til det elektriske anlegget er plassert i entréen.

Det elektriske anlegget er av eldre alder, og det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider utført på anlegget. Det anbefales derfor at det utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. En slik kontroll utføres av en el-takstmann eller en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**Ukjent**

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

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

# Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja**



## Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja Det mangler røykvarsler i stue og på kjøkkenet.**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

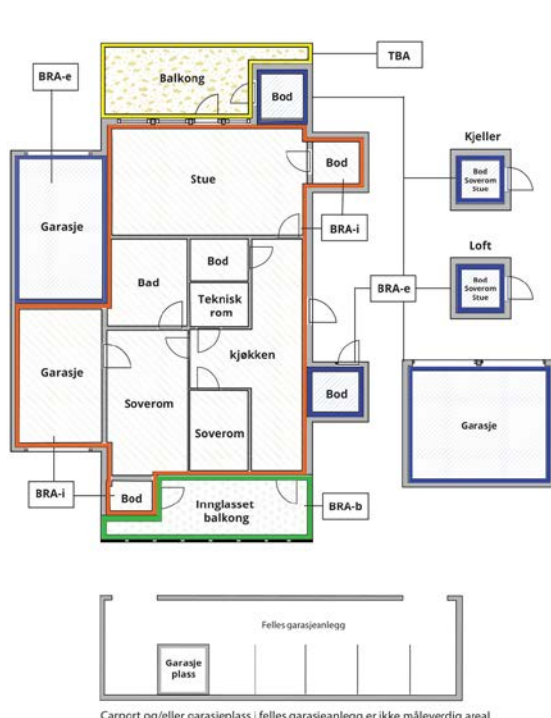
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft		9		9		2	11
4. Etasje	102			102	8		102
Kjeller		8		8			8
<b>SUM</b>	<b>102</b>	<b>17</b>			<b>8</b>	<b>2</b>	<b>121</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>119</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
4. Etasje	Bad , Kjøkken , Toalettrom , Stue , Soverom , Soverom 2, Entré		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

Romhøyden i stuen er 2,73 meter.

Arealet for boder utenfor leiligheten er omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjonerings for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheter. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Merk at boder utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leiligheten. Boder under terreng er ofte utsatt for fuktighet fra grunnen, og det anbefales derfor at det ikke lagres organiske gjenstander i slike boder. Dette gjelder spesifikt for denne kjellerboden.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealet i leiligheten er svært vanskelig å måle nøyaktig med håndverktøy grunnet utformingen (geometrien) av planet. Det er ikke utført en 3D-scanning av leiligheten for å hente ut arealet. Arealoppmålingen kan derfor ha avvik utover Avhendingslova § 3-3 andre ledd, selv om oppmålingen er utført etter beste presisjon med det utgangspunktet beskrevet. Dersom areal er et viktig grunnlag for kjøp eller salg av denne leiligheten anbefales det at det utføres en 3D-scanning av arealet før kjøp/salg.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.12.2024	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Vigdis Spørck	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	313		25	1801.1 m <sup>2</sup>	Seeiendom.no (kartverket)	Festet

#### Adresse

Sofies gate 48

#### Hjemmelshaver

Spørck Vigdis (fester)

Oslo Kommune (bortfester)

#### Eierandel

420 / 14630

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Signert 02.12.2024	Gjennomgått		Nei
Byggemeldt plantegning		Tegninger mottatt av eiendomsmegler.	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JX1206>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1002240351	
<b>Selger 1 navn</b>	
Vigdis Spørck	
<b>Gateadresse</b>	
Sofies gate 48	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0168
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1985
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	39
Antall måneder	04
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1002240351

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
 Nei  Ja

Initialer selger: VS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

110 kvm lys leilighet i toppetg.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002240351

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vigdis Spørck	7c648fcbcc67db1535dac70 53ad591d08d7b560e	02.12.2024 15:22:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002240351

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

# Nabolagsprofil

Sofies gate 48 - Nabolaget Bislett - vurdert av 247 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

Bislett i Louises gate Linje FB5A, FB5B, 21	2 min	0.2 km
Bislett Linje 17, 18	3 min	0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	19 min	1.4 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min	1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min	3.7 km

## Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 365 elever, 22 klasser	2 min	0.2 km
Ila skole (1-7 kl.) 549 elever, 28 klasser	15 min	1.1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	18 min	1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	7 min	0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	13 min	1 km
Heltberg Bislett	5 min	
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	7 min	0.5 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



## Kvalitet på skolene

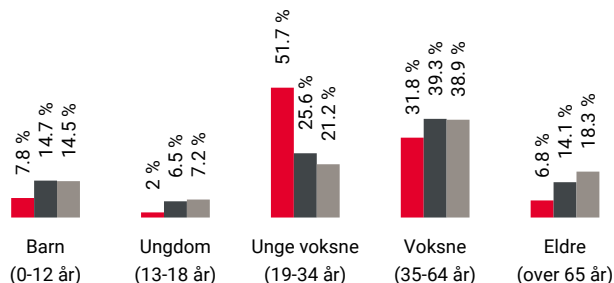
Veldig bra 82/100



## Naboskapet

Høflige 58/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bislett	2 464	1 714
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

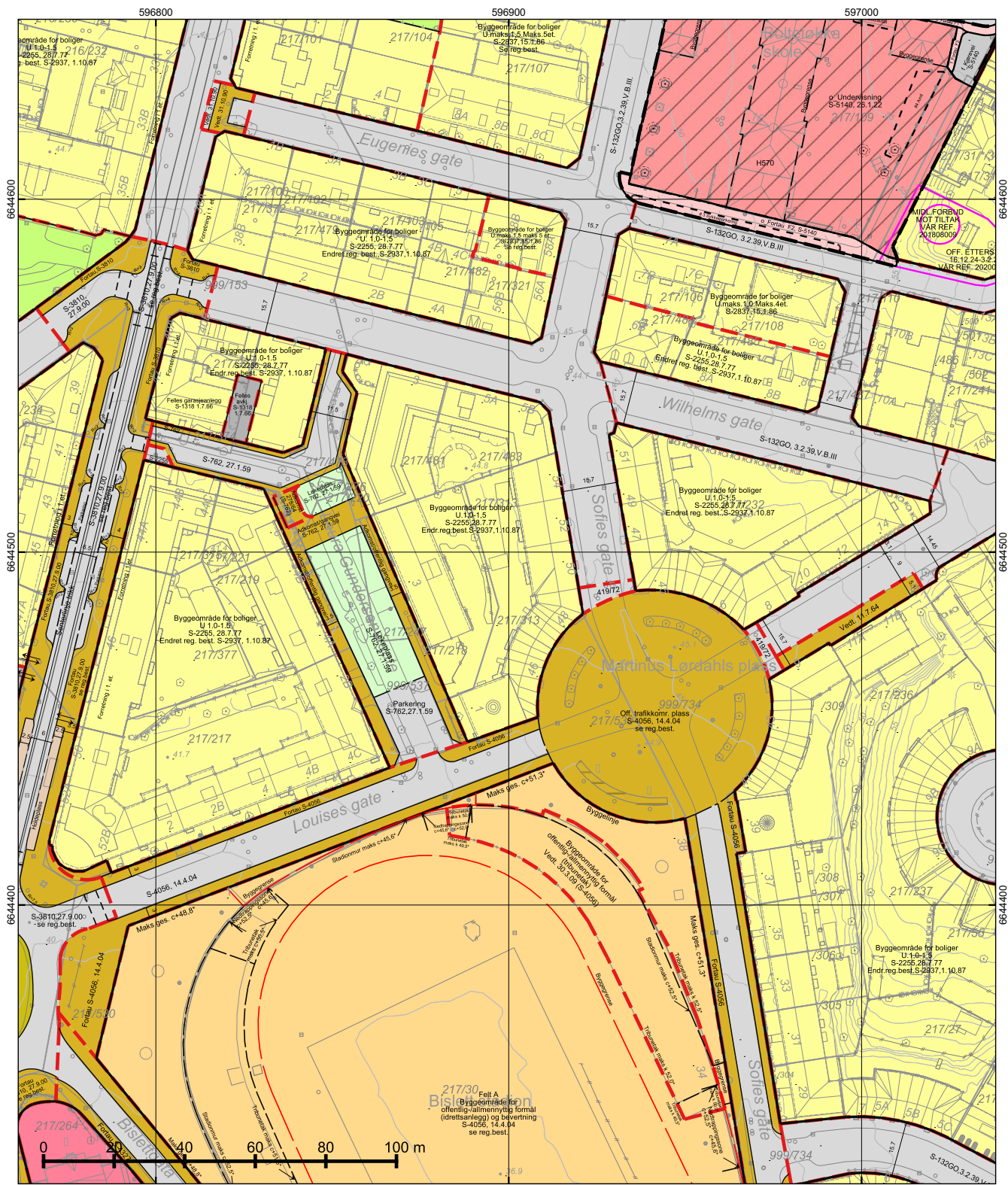
Lille Bislett SiO (0-5 år) 57 barn	6 min	0.4 km
Langaard barnehage (1-5 år) 48 barn	6 min	0.5 km
Treklang Montessoribarnehage (2-5 år) 32 barn	7 min	0.5 km

## Dagligvare

Kiwi Bislett	3 min	
Coop Extra Bislett Post i butikk	4 min	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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 18.12.2024  
 Bruker: tas  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvivalens 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>	
PlottID/Best.nr: 326016/ 86502936	Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV
Adresse: SOFIES GATE 48	Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/313	

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering
	335 - Torg
	936 - Regulert fotgjengerovergang




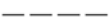






	1162 - Undervisning
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau




| | | | | RpBestemmelseOmråde




- - - - - RpBestemmelseGrense

/ / / RpAngittHensynSone

- · - · - RpAngittHensynGrense

	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
	913 - Formålgrensning
	930 - Reguleringslinje
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)

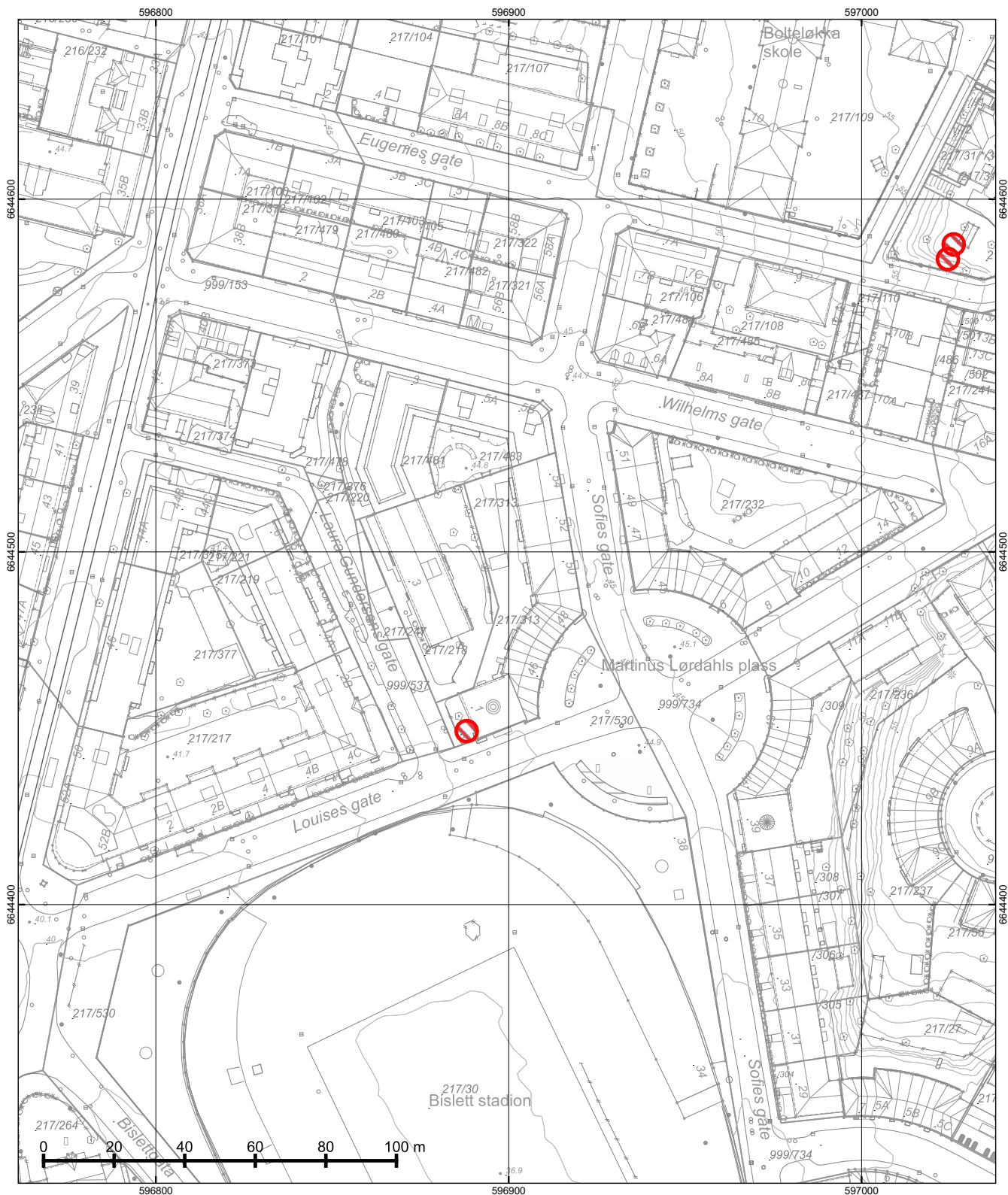
	Byggegrense
	Byggegrense
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↑ Inn-/utkjøring



Eksisterende tre som skal beveres





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune


**Oslo**  
 Dato: 18.12.2024  
 Bruker: tas  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistans 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

Naturmangfold	
– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 326016/ 86502936	Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV
Adresse: SOFIES GATE 48	Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/313	

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



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 18.12.2024  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 326016/86502936  
 Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



## Tegnforklaring - kommuneplan

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

**VEDTEKTER**  
**FOR**  
**BISLET BOLIGSAMEIE V**

Vedtatt i sameiermøte den 24. mars 1998 i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 (erstatte tidligere vedtekter, senest endret i ordinært årsmøte 3. juni 2021)

**§ 1**

**NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL**

Bislet boligsameie V (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo.

Sameiet består av 49 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 09.04.84. Eiendommens adresse er:

Sofies gate 46  
Sofies gate 48  
Sofies gate 50  
Sofies gate 52  
Sofies gate 54  
Laura Gundersens gate 1.

En vaktmesterleilighet inngår i fellesarealet.

Sameiets tomt er festet av Oslo kommune. Varigheten er 80 år fra 01.01.84.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 217, bnr 313 i Oslo kommune med fellesanlegg av enhver art.

**§ 2**

**ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT**

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon med rett til bruk av den leiligheten som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

### **§ 3 FELLESUTGIFTER**

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgiftene fordeles etter sameiebrøken.

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentst) for samtlige seksjoner.

Styret har adgang til å ilegge seksjonseiere som ikke etablerer avtalegiro for innbetaling av fellesutgifter, gebyr for trykking, utsending og behandling av papirblanketter.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Umerkede gjenstander hensatt på fellesarealene i sameiet kan kastes av styret eller den styret bemyndiger for seksjonseiers kostnad. Merkede gjenstander kan kreves fjernet av eier innen en uke. Dersom de ikke fjernes, kan gjenstandene kastes på tilsvarende måte for eiers kostnad.

Seksjonseiere som ønsker å montere gasspeis eller gassovn, må søke styret om dette på forhånd. Tillatelse til montering kan kun innvilges dersom det i søknaden dokumenteres at montering av utstyret skal gjøres av sakkyndig montør, og at det foreligger serviceavtale for installasjonen som er uoppsigelig.

### **§ 4 VEDLIKEHOLD**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningpunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, inngangsdører til oppgangene, utvendige dører - herunder terrassedører - og utvendige vinduer er sameiets ansvar.

### **§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND**

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

Sameiermøte kan med alminnelig (simpelt) flertall fastsette ekstraordinære a-konto innbetalinger for å øke sameiets inntekter.

### **§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE OG NAVNESKILT**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsatte og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontakinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres

Alle seksjonseiere plikter å følge styrets vedtak om standardisering av navneskilt på postkasser og utvendige ringeklokker. Seksjonseierne må selv skaffe, bekoste og sørge for montering av nye navneskilt ved skifte av beboere. Andre navneskilt enn de standardiserte styret har fattet vedtak om fjernes av vaktmester eller styrerepresentanter uten forutgående varsel.

## **§ 7 STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og fire andre medlemmer med varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for ett eller to år om gangen. Styrets leder velges særskilt for et år av gangen. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

## **§ 8 STYRETS KOMPETANSE**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura og begrenset fullmakt.

## **§ 9 OM STYREMØTET**

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene eller godkjennes på påfølgende styremøte.

## **§ 10 SAMEIERMØTET**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Dersom det ikke blir innkalt til sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

### **§ 11**

#### **SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE**

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

### **§ 12**

#### **MØTELEDELSE OG INNKALLING**

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtekterne avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Vedlikehold som ikke går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold, og som ikke representerer noen standardheving, kan vedtas med alminnelig (simpelt) flertall - uansett kostnad.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet.
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene

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

### **§ 13**

#### **OM SAMEIERMØTET**

I sameiermøtet har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

#### **§ 14**

#### **REVISJON OG REGNSKAP**

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Revisor skal være godkjent registrert eller statsautorisert revisor.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

#### **§ 15**

#### **FORRETNINGSFØRER**

Sameiet skal ha forretningsfører.

Det hører under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres honorar, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelse kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige 6 måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

#### **§ 16**

#### **MISLIGHOLD.**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

#### **§ 17**

#### **FRAVIKELSE**

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.



## **§ 18**

### **BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

Bygningsmessige forandringer i vegger, gulv og tak, herunder forandringer i ventilasjonssystemer og rørapplegg, jf. vedtektenes § 4 Vedlikehold, er ikke tillatt. Styret kan etter forutgående søknad gi samtykke til slike forandringer når særlig tungtveiende grunner taler for det.

Styret kan kreve at søknaden vedlegges offentlige tillatelser, skriftlig uttalelse fra bygningskyndig som anerkjent byggeteknisk konsulent, offentlig bygningskontroll eller lignende.

Dersom styret gir tillatelse til slike forandringer, skal berørte seksjonseiere varsles i rimelig tid, arbeidet utføres fagmessig forsvarlig og med så små ulemper som mulig for de berørte seksjonseiere.

Beboere som har gassinstallasjon (gasskomfyr, gasspeis mv.) og/eller biopeis i leiligheten, skal sende melding om dette til styret - som registrerer meldingene. Før slike installasjoner lovlig kan tas i bruk, skal det sendes dokumentasjon til styret som viser at installasjonen er utført av leverandør med faglig kompetanse og at det er inngått serviceavtale for bruken med kompetent firma.

## **§ 19**

### **ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

## **§ 20**

### **HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE**

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **§ 21**

### **FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

---

## Husordensregler for Bislet Boligsameie V

---

Vedtatt på årsmøte 12. april 2016

### Generelt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg på eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget.

Vedtektene henviser til Husordensreglene, som bare kan endres med alminnelig flertall på sameiermøte.

Klager eller forslag sendes skriftlig til styret.

Sameiere eller den/de som bebor leiligheten, plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtekter og husordensregler som gjelder.

Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 26 i Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 og § 16 i vedtektene for Bislet Boligsameie V.

Dersom sameierens eller beboerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjanse for eiendommens øvrige sameiere/beboere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonslovens § 27.

### Brannsikkerhet

Sameier/beboer er pliktig til å sette seg inn i hvilke regler som til enhver tid gjelder for brann-/røykvarslere, brannslukkere, oppbevaring av gass mv. og rette seg etter disse reglene. Hver enkelt sameier plikter å påse at reglene overholdes. Sameier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere en gang i måneden og slukkeutstyr en gang i året. Alle må også gjøre seg kjent med hvor brannslukkere er i fellesarealene.

Alle branndører skal til enhver tid være lukket, bl.a. i kjeller til vaske- og tørkerom.

### Vann

Alle seksjonene skal ha tilgang på stoppekran for både kaldt og varmt vann *inne* i egen leilighet.

Arbeider på bad og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørger utbedret.

### Bruk av leiligheten

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for alminnelig ro mellom klokken 23:00 og 07:00 både innendørs og utendørs. Vaskemaskin og støvsuger skal heller ikke benyttes i dette tidsrommet. Ved spesielle arrangementer bør det gis nabovarsel i forkant, men fortsatt gjelder klokkeslett for når det skal være ro. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk. Vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet.

Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 08.00 og 17:00, og på lørdager mellom klokken 10:00 og 17:00. Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.

Det er ikke tillatt å røyke i trappeoppgangene eller øvrige fellesområder innendørs. Ved røyking på balkong, plikter alle å ta hensyn til naboene.

Grilling på balkongen skal bare skje når det er uten vesentlig plage for øvrige beboere. Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill. Vær særlig oppmerksom på brannfaren. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde når det grilles.

Alle må vise hensyn ved bruk av balkongene. Balkongene ligger mot bakgården, der mange har sitt soverom. Alle plikter å være særlig hensynsfulle på kveldstid, og ikke påføre andre støy som høyrestet snakk, musikk mv. Blomsterkasser kan monteres på utsiden av balkongene, men skal da være lys grå eller hvit.

Den enkelte sameier har ansvar for alt innvendig vedlikehold og dette skal utføres slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere. Oppussing/ombygging i den enkelte seksjon må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter og om nødvendig må tillatelse innhentes fra offentlig myndighet. Vær oppmerksom på at endringer i boligen kan være pliktig å melde til kommunen, og den enkelte sameier er ansvarlig for å undersøke plikten.

Risting eller banking av tepper og lignende må ikke foretas fra vinduer eller balkonger.

Gasspeiser og gasskomfyrer

Sameiere/beboere som har installert gasspeiser er forpliktet til å gjennomføre en årlig kontroll med godkjent leverandør av kyndig installatør, og å gjennomføre vedlikehold på både peis og komfyr etter leverandørens anbefalinger.

Fellessarealer

Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen.

Sameier/beboer er ansvarlig for at postkasse markeres med navn og skal være av den typen styret fastsetter. Navneskilt til dørklokke bestilles gjennom styret.

Trappeoppgangene skal være ryddige og lett fremkommelig, og personlige eiendeler skal ikke plasseres i trappeoppganger eller andre fellesarealer. Unngå støy i trappeoppgangene. Inngangsdører og dører til loft og kjeller skal alltid være låst, lys i kjeller og på loft skal slukkes når man forlater området.

Vaskemaskinene benyttes etter oppsatte vaskelister eller etter avtaler som inngås mellom sameierne i den enkelte oppgang. Ved bruk av vaskerom og tørkerom må man vise hensyn og fjerne tøy så raskt som mulig.

Biler og sykler må bare parkeres/plasseres på anviste plasser. Unntaket er korte opphold for av- og pålesing. Feilparkerte biler vil bli fjernet, se skilt i bakgården.

Vedlikehold/opprustning av fellessarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader ved behov. Sameiere som deltar på slike dugnader slipper å betale sin andel av kostnadene i forbindelse med dugnaden.

#### Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, trapper og fellesareal er forbudt. Dette inkluderer også sigarettneiper.

Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Det vises til interne skriv og de til enhver tids gjeldende retningslinjer fra Oslo Kommune.

---

Det er ikke tillatt å deponere annet en *alminnelig* husholdningsavfall i avfallscontainerne. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømte. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere, og skal under ingen omstendigheter etterlates utenfor papircontainerne.

For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Avfall tillates heller ikke hensatt i fellesarealene eller utenfor egen leilighetsdør.

Paraboler, antenner, markiser mv.

Den enkelte sameier kan ikke sette opp parabol(er), antenne(r) eller annet på eiendommen, dette inkluderer balkonger. Settes noe slikt opp i strid med sameiets regler kan dette fjernes omgående for eiers regning og risiko.

#### Dyrehold

Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å la hunder gjøre fra seg på sameiets gressplener. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes.

#### Overdragelse og utleie av leilighet

I følge vedtektene skal enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets forretningsfører og styret.

Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten.

#### Overtredelse av husordensreglene

Overtredelse av husordensreglene bør i første omgang tas opp direkte av den enkelte sameier med den det gjelder. Hvis dette ikke fører frem, skal styret kontaktes. Klager som man ønsker styret skal behandle, må fremsettes skriftlig.

## Velkommen til Bislett Boligsameie V

*Vi i styret vil gjerne ønske deg/dere velkommen til Bislett Boligsameie V. I dette skrevet har vi listet en del praktisk informasjon som kan gjøre det lettere å finne seg til rette. Ved andre spørsmål kan styret eller vaktmester kontaktes.*

**Avfall** – Vi sorterer søppel i vårt sameie. Søppelkasse for mat- (grønn pose), plast (blå pose) og restavfall (vrenget pose eller hvit) står i det gule skuret i bakgården. Her finner du også egne for papir. Vær vennlig å brette sammen papir og skjær opp papp slik at det ikke tar opp unødig mye plass. Annet avfall skal ikke plasseres i skuret. Glasskonteiner finnes på Sofies Plass v/ Bislett stadion, ved trikkestoppen Dalsbergstien i Thereses gt, i krysset Pilestredet/Suhms gt. (v/Fagerborg kirke) og Stensgaten 1. Avfall fra oppussing skal ikke plasseres i felles søppelkasser, men bringes til egnet deponi på annen måte. Det samme gjelder møbler, elektriske artikler, store mengder isopor etc. Se også egen instruks for søppelbehandling.

**Avtalegiro** – Husleien betales fortrinnsvis med avtalegiro. Bislett Boligsameie skal ligge som tilbyder av avtalegiro i nettbanken. Avtalen settes opp av hver enkelt beboer. Forretningsfører skriver ut faktura fire ganger i året. Har du mottatt papirfaktura, må disse betales. Avtalegiro blir ikke trukket før etter at siste tilsendte papirfaktura er betalt.

**Balkonger** – Sameiet har flotte balkonger mot bakgården. Siden mange i sameiet har soverom mot bakgården, bes beboere om å vise hensyn og unngå for mye støy. Den vanlige regelen at det skal være stille kl 23:00 gjelder også på balkongene. Utformingen av bakgården bidrar til forsterking av lyder, så den private telefonen du tror du tar på balkongen, er ikke så privat likevel.

Ingenting skal kastes fra balkongene, dette gjelder også sigarettaske, sneiper og snus. Tepper skal ikke ristes fra balkonger. Det forsøpler bakgården, og det som ristes/kastes fra øvre etasjer drysser inn på balkongene under.

Av hensyn til brannsikring, er det ikke tillatt med engangs- og kullgrill på balkongene. Elektrisk og gassgrill er tillatt.

I de øverste etasjene er det rømningsluke på balkongen. Denne skal være tilgjengelig. For å beholde en enhetlig fasade skal blomsterkasser være lys grå eller hvite – dette gjelder også oppheng. Andre typer blomsterkasser må henges på innsiden av balkongen. Det anbefales å ta ned blomsterkassene om vinteren for å unngå at is og snø sliter på rekkverket. Hver vår settes det frem olje i skuret i bakgården slik at gulvbordene kan behandles.

**Brannsikring** – Hver seksjonseier er lovpålagt å ha minst en brannvarsler og et stk 6 kg pulverapparat og/eller brannslange i leiligheten. Både brannvarsler og slukkeutstyr skal testes jevnlig. Det skal sikres at det er minst to rømningsveier – en via oppgang og en mot bakgård via eget trappeløp, balkonger eller vindu. I de øverste etasjene er det rømningsluke på balkongen. Begge rømningsveier skal alltid være tilgjengelige. Har leiligheten ildsted, skal en ubrennbar ovnsplate stikke minst 30 cm ut foran åpningen, og det skal være forsvarlig avstand mellom ildstedet og brennbar materiale (løst og fastmontert).

**Dugnad** – Hver vår arrangerer sameiet dugnad for å rydde utearealer og utføre vedlikeholdsoppgaver. Kostnader forbundet med dugnaden (innkjøp av maling, verktøy, utstyr etc) fordeles på seksjonene. Ved oppmøte på dugnad slipper man å betale sin andel og betaler i stedet med arbeidskraft.

**Fellesarealer** – Hver beboer har ansvar for å holde fellesarealene ryddige. Dette gjelder både kjeller, loft, oppgang og uteareal. Personlige eiendeler og søppel skal ikke hensettes i fellesarealene. Unntak er sykler og barnevogn så lenge dette ikke forhindrer ferdsel. Sigarettneiper ol. skal ikke kastes ut av vinduer verken mot gate eller bakgård. Uønsket

reklame m.m. skal ikke legges igjen oppå postkasser eller i oppgangen. Beboere som ikke ønsker slik reklame oppfordres til å skaffe seg klistremerke "Reklame uønsket" hos Posten.

**Fjernvarme** – Sameiets varmtvann og oppvarming er basert på fjernvarme fra Hafslund. For å sikre optimal varme i seksjonen, anbefales det å lufte alle radiatorer når varmen settes i gang om høsten.

**Forretningsfører** – DALAN Advokatfirma, ved advokat Thomas Hjermann, er sameiets forretningsfører. Økonomiske forespørsler rettes til Hilde Bjurgren. Kontaktinformasjon: DALAN advokatfirma DA, Postboks 1214 Vika, 0110 Oslo

Telefon: 23 30 86 00

[hjermann@dalan.no](mailto:hjermann@dalan.no) og [bjurgren@dalan.no](mailto:bjurgren@dalan.no)

**Husleie** – Husleien dekker kostnader til drift og vedlikehold av sameiet, samt varmtvann, oppvarming, vaktmester, kabel-TV, forsikring, offentlige avgifter og trappevask.

**Husordensregler** – Sameiet har egne husordensregler og vedtekter som alle beboere bes sette seg inn i. Har du ikke mottatt disse, kan de fås ved henvendelse til styret eller forretningsfører.

**Klager** – Klager på bråk ol. skal fremsendes skriftlig til styret/forretningsfører. Styret behandler kun skriftlige klager.

**Lys** – Husk å slukke lyset i når du forlater kjeller og loft. Dette gjelder lys både i gang og boder. Merk at det i enkelte oppganger er mer enn en bryter som må slås av. Dette sparer sameiet for strøm. Det hindrer også innsyn i kjellerne og innbrudd. Kontakt vaktmester hvis det er behov for å skifte lyspærer.

**Nøkler** – Ekstra sett med nøkler kan fås ved henvendelse til forretningsfører.

**Næringsvirksomhet** – Bygget har en seksjon som er regulert for næringsvirksomhet (Bislett legekontor). Det er Oslo kommune som regulerer dette, og næringsvirksomhet er ikke tillatt i øvrige seksjoner.

**Oppussing** – Ved oppussing av leiligheter skal støyende arbeider kun pågå mellom kl 08:00–17:00. Oppgangen skal holdes ren og fri for avfall. Avfall skal heller ikke settes i bakgården eller på fortauet. Mange håndverkere ønsker å parkere i bakgården, dette er ikke tillatt med mindre det er gjort private avtaler med noen som har parkeringsplass. Parkering utenom parkeringsplassene er aldri tillatt, se Parkering.

**Parkering** – Sameiet disponerer 8 parkeringsplasser i bakgården. En plass er reservert styreleder. De 7 øvrige tildeles ved trekning, og gjelder fra 1. juni hvert år. Søknad sendes til styreleder og forretningsfører innen 1. mai. Søkere som hadde parkeringsplass foregående år, får 2. prioritet, dvs. at de kun blir med i trekningen dersom det er færre enn 7 søkere som ikke har hatt parkeringsplass på minst ett år. Det trekkes også en venteliste som tildeles plass dersom noen skulle frasi seg plassen i løpet av året. Har mer enn halve året gått ved en slik overtakelse, vil dette ikke medføre 2. prioritet året etter. Parkeringsplass belastes med 5775 kr pr år (2014).

All parkering i bakgården, utover de 8 tildelte plassene, er forbudt og vil medføre borttauing. Dette for å sikre fremkommeligheten for renovasjonsetaten og utrykningskjøretøy.

**Porten** – Porten i bakgården skal alltid være låst etter kl 21:00.

**Skadedyr** – Det har vært rotter i underkjelleren. For å unngå at de kommer tilbake bes beboerne være nøye med å lukke ytterdører og å unngå å la søppel stå igjen i trapper og fellesarealer. Mating av fugler i bakgården er ikke tillatt.

Sameiet har avtale med Anticimex som sikrer påfyll av rottegift i rottefellene i bakgård og underkjeller. Selskapet kan også kontaktes dersom det skulle oppstå problemer med skadedyr inne i leilighetene (f eks maur). Kontakt styret ved behov.

**Skilt** – Sameiet ønsker et enhetlig utseende på skilt på dørklokker og postkasser. Når nye beboere melder flytting på [posten.no](http://posten.no), får man gratis skilt (32x78 mm). I Sofies gt. 50 skal det

bestilles størrelse 58x94 mm. Ønsker man å endre navn på skiltet senere, må tilsvarende navneskilt kjøpes for egen regning i skiltbutikken hos [posten.no](http://posten.no). Det navnet man ønsker på dørklokken meldes til styret på [bislet5@gmail.com](mailto:bislet5@gmail.com). All annen merking av postkasser og dørklokker vil bli fjernet.

**Stoppekraner** – Alle beboere er pålagt å sikre at stoppekraner er tilgjengelige i leiligheten. Stoppekranene er normalt plassert på badet. Ved innebygging av rør skal de være tilgjengelige via luke.

**Strømvleser** – Hver seksjon har egen strømvleser i el-skap i kjelleren.

**Styret** – Sameiet velger styre på årsmøtet hver vår. Kontaktinformasjon henger på oppslagstavlen i oppgangene. Styremedlemmer velges for 2 år. Ta kontakt med styreleder dersom du ønsker å være med i styret.

**Støy** – Bygget vårt er gammelt og bærer lyd lett. Beboerne anmodes om å vise hensyn til sine naboer ved å avdemppe musikk og TV. Alminnelig regel om at det skal være stille kl 23:00 gjelder. Etter denne tiden bør heller ikke vaskemaskin eller andre støyende maskiner benyttes. Vær særlig oppmerksom ved bruk av balkonger og ved oppussing, se egne punkt.

**Utleie** – All utleie av seksjoner skal meldes til forretningsfører og styret. Dette for å sikre at vi vet hvem/hvor mange som bor i bygget dersom det skulle bli behov for å ta kontakt eller ved ev. evakuering.

**Vaktmester** – Sameiet har avtale om vaktmestertjenester med Oslo Bygårdsdrift. Vaktmester Per Gunnar går runde hver uke. Gi beskjed om det er noe som er i uorden, må skiftes el. i sameiet (f eks skifte av lyspærer, justering av dørpumpe på ytterdør, vaskemaskin, snørydding, strøing, søppelskur). Gi også vaktmester beskjed ved hærverk, lekkasjer, tette rør og lignende.

Kontaktinfo: Per Gunnar, mobil: 488 52 302, email: [pg@oslobygaardsdrift.no](mailto:pg@oslobygaardsdrift.no). Oppgi alltid eget navn og telefonnr.

**Vaskekjeller og tørkerom** – Vaskekjeller og tørkerom er tilgjengelig for alle beboere. Sørg for å holde rommene ryddig. Vaskepulver og liknende skal ikke settes igjen. Kjør ikke vaskemaskinen om natten. Tøm vaskemaskinen så snart programmet er ferdig. Klær skal fjernes fra tørkerommene så snart de er tørre, slik at det er plass til nestemann. Vær oppmerksomme på at oppgangene har ulike reservasjonsregler for vaskemaskinene.

**Ytterdører** – Påse alltid at ytterdørene er låst/går i lås, særlig i perioder med kulde og snø da dørpumpene kan bli litt trege. Dette gjelder også for kjellerdørene. Skal du flytte er det er ikke nødvendig å koble av dørpumpene for å holde dørene åpne. Skyv dørene mer enn 100 grader opp, så stopper de av seg selv. Husk å lukke dørene når de ikke holdes under oppsyn!

Styret minner om at når man bor i en bygård som vår, er det svært viktig at alle viser tilstrekkelig respekt og hensyn til sine naboer. Alminnelig høflighet skal gjelde, og man må respektere at andre har ulike grenser for hva som er akseptabelt enn en selv.

Det understrekes at det ved vesentlig brudd og uakseptabel oppførsel kan medføre krav om fravikelse, salgspålegg og tvangssalg. Dette jf. sameiets vedtekter § 16 og 17, samt Eierseksjonslovens § 26 og 27.

Vi håper du/dere finner dere godt til rette her i sameiet vårt. Ta kontakt med noen i styret eller vaktmester dersom dere lurer på noe!

Mvh  
Styret i BBS V



## 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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
 Rett skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# HELP Renteforsikring

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


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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Sofies gate 48  
0168 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Tam LeTelefon: 402 15 826  
E-post: tam.le@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 viderefordlet til selger.*

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre