

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 101 214,-
Omkostn.: Kr 158 870,-
Total ink omk.: Kr 6 460 084,-
Felleskostn.: Kr 4 228,-
Selger: Henrik Haukefer Hauan
Thea Steinmo Hernæs

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1896
BRA-i/BRA Total 69/72 kvm
Tomtstr.: 432.3 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 227, bnr. 126
Snr. 16
Oppdragsnr.: 1002250129

Lys og trivelig 3-roms med hyggelig balkong og populær beliggenhet

Velkommen til Fagerheimgata 11A!

Her får du en lys, lekker og gjennomført 3-romsleilighet, sentralt beliggende på Grünerløkka. En god og åpen planløsning gir leiligheten en luftig atmosfære. Det moderne, kombinert med god takhøyde og store vindusflater, gir leiligheten masser av sjarm. Om sommeren kan du trekke ut på en hyggelig balkong, som fungerer som en forlengelse av leiligheten. Leiligheten byr forøvrig på to gode soverom, romslig bad og tidsriktige overflater.

Her bor du meget fint til. Området er veldig sentralt, samtidig som det er langt nok fra kjernen til at det er rolig og et godt sted å bo.

Høydepunkter:

- To gode soverom
- Skjermet balkong
- Store vindusflater
- Barnevennlig og rolig beliggenhet
- Vamtvann inkl. i FK

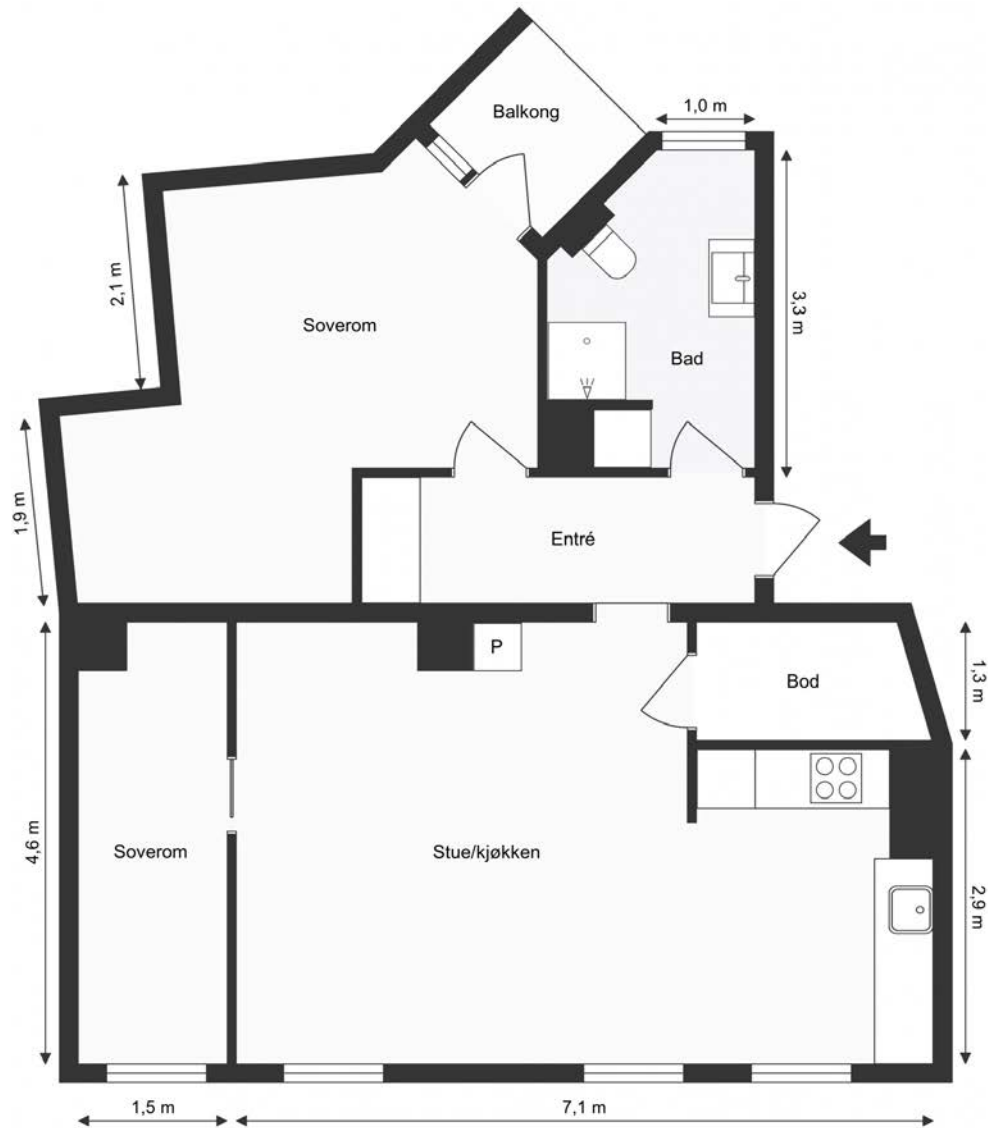


Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Andre vedlegg	40
Om eiendommen	41
Tilstandsrapport	58
Egenerklæring	81
Energiattest	86
Nabolagsprofil	87
Budskjema	108

Plantage

4. Etasje



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. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Velkommen til Fagerheimgata 11A!



Leiligheten oppleves lys og innbydende med en gjennomgående planløsning og god standard.



De store vindusflatene bidrar til rikelig med lysinnslipp, som skaper en god atmosfære.



Her er fargene nøye utvalgt for å skape en behagelig og lun romfølelse.



Gulvene i leiligheten er belagt med laminatgolv foruten på hovedsoverommet hvor gulvet er det originale undergulvet fra byggeår. Innvendige vegger og tak er bestående av malte flater.





I stuen har du en flott peis som holder deg varm når gradestokken kryper nedover.



Et av leilighetens soverom har adkomst fra stue.





Spisestuen finner sin naturlige plass mellom stue- og kjøkkendel.



Stuen og kjøkkenet utgjør et sosialt allrom med god plass til innredning i ulike soner.



Her ligger alt til rette for lange helgefrokoster med familien og sene middager med venner.



Det lyse kjøkkenet er innredet med slette hvite fronter og benkeplate i laminat.



Integrert i innredningen er platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.





Her har du godt med skap- og benkeplass å boltre deg på.



Leiligheten har en flott balkong ca. 2,5 kvm.



Her ligger du vendt mot rolige områder, uten innsyn.



Balkongen har sol frem til 11-tiden på våren før bladene kommer.



Balkongen har utgang fra hovedsoverommet.



Beliggenheten i hjørnet holder deg skjermet for vær og vind. Om sommeren holder balkongen seg sval og behagelig.



Hovedsoverommet er holdt i duse, behagelige farger. Her har du god plass til dobbeltseng.



De store vindusflatene gir rikelig med naturlig lys til rommet.



I hjørnet finner du et praktisk oppheng for klær og tilbehør. Her er det laget en kontrastvegg som spiller godt mot resten av rommet.



Soverommet har adkomst fra entréen.



Hva med å lage egen lesestol?





Soverom II er også holdt i duse, behagelige toner.



I enden finner du et flott speilskap som gir godt med lagringsplass.



Rommet passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor.





Herfra har du flott utsikt utover Grünerløkka.



En lys og luftig gang fører deg mellom rommene.



Det arealsmarte badet er lyst flislagt med varmekabler i gulv.



Store vindusflater gir godt med naturlig lysinnslipp.



Her finner du egen nisje til vaskemaskin og tørketrommel.



Her ligger alt til rette for en god start på dagen.



Badet er innredet med veggmontert toalett, servantinnredning og dusjhjørne.





Dusjen er utstyrt med både regnfalls- og hånddusj.



Entréen gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Her har du god plass til å henge fra deg yttertøy og sette fra deg sko.





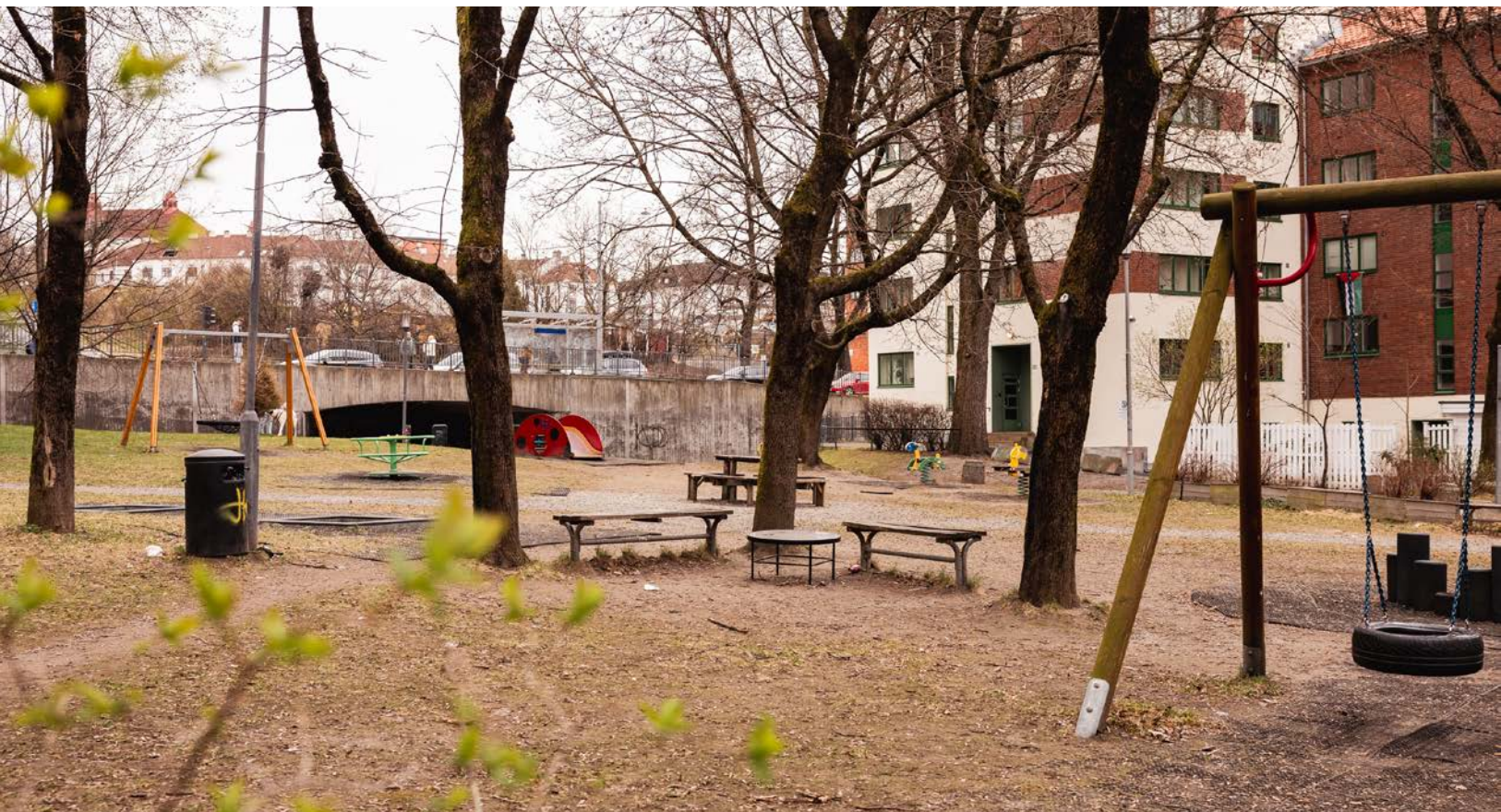
Sameiet har en hyggelig bakgård med sittegruppe og grill.



Grünerløkka er et vakkert boligområde, idyllisk og med masse sjarm. Det er ikke nok å bare se området - det må oppleves.



Her bor du på toppen i en av Grünerløkkas klassiske gårder.



Nærområdet er rolig, med lekestativer for de minste.



I Københavngata finner du populære Artbar.



Carl Berners plass er knutepunkt for kollektivtransport med ruter over hele byen.



Ringnes park senter med blomsterbutikk, jernvarehandel, frisør, apotek, meny og SATS.



Kort vei til det yrende livet på Løkka!



Du finner flere grønne parker i området.

INTERVJU MED SELGER

Det er ikke så lett å vite hvordan det er å bo et sted, kun ved å se på leiligheten. Det forteller tross alt ingenting om naboene, styret eller området. Derfor har vi latt selgerne fortelle med egne ord hva de har satt pris på, slik at du føler deg litt tryggere på at dette kan bli ditt neste hjem.

Hva har strømforbruket ditt vært sommer og vinter?

Mens vi har bodd der har strømforbruket ligget på mellom 5500 og 6600 kWh per år. Vi har også brukt vedovnen som er veldig effektiv på de kaldeste dagene.

Hvordan er parkeringsmulighetene?

Vi benytter beboerparkering, og det fungerer godt. Det er også veldig gode muligheter for lading av elbil i Dælenenggata, rett ved leiligheten. Den siste tiden har det vært litt vanskeligere å finne ledig parkering på grunn av et byggeprosjekt i Marstrandgata

Når kjøpte du eiendommen?

Vi overtok leiligheten 1. november 2020.

Hva var avgjørende for valget ditt?

Koselig bygårdsleilighet rett ved Grunerløkka med peis, balkong og god takhøyde.

Hvorfor skal du flytte?

Vi ønsker større leilighet med heis.

Hva har du likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

At den er koselig og usjenert med fin utsikt. Kommer spesielt til å savne morgenene med kaffe på senga med utsikten gjennom balkongdøra. Det store lyse badet.

Hva har du likt best med området?

Vi er glade i det hyggelige nærområdet med mange grøntarealer for lufting av hund og koselige utesteder som Artbar, Evviva og Hot Shop. Disse stenger forresten tidlig siden de ligger i et boligområde. Det har også vært fint med kort avstand til flere matbutikker. Og sist, men ikke minst, kort avstand til bylivet på Grunerløkka og Torshov.

Er det noe dere ikke er fornøyd med?

De kommunale boligene i området gjør det litt mindre hyggelig.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Det er en spesielt lun og koselig leilighet på høsten og vinteren, særlig på grunn av peisen. På våren og sommeren er den lys og deilig på grunn av beliggenheten og de fine vinduene. Da er det også fint med grøntområdet utenfor, og utsikten fra balkongen. Leiligheten er også gjennomgående, og det er deilig på varme sommerdager.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord.

Koselig, lys og usjenert.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 72 m²

TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 m² Kjellerbod.

4. etasje

BRA-i: 69 m² Entré, stue med åpen løsning mot kjøkken, bad, to soverom og bod.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

3 m² Balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

432.3 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for sameiet. Tomten er pent opparbeidet.

Beliggenhet

Grünerløkka har de siste årene etablert seg til å bli en av de mest populære bydelene i Oslo, og er stadig i utvikling. Her finner du flere hyggelige parkområder, populære restauranter og kafèer. Olaf Ryes plass er kjent for sine markedsdager med sitt yrende folkeliv. Dette er dager man må få med seg som beboer av Grünerløkka! Da finner du et hav av matboder, tilbud fra Grünerløkkas lokalbutikker og tivoli for de minste. Her finner man alt av spennende kafèer og restauranter - blant annet populære Le Benjamin, Trattoria Popolare, Jimmy's, Skaal matbar, Munchies, Delicatessen, Villa Paradiso mfl. På Grünerløkka er det også kort vei til flere populære utesteder som Blå, Bar Boca, Nedre Løkka cocktailbar og Parkteatret. Ved Ringnes Park har man i tillegg

kinotilbud. På Carl Berner finner du den populære sportsbaren Carls, med både deilig mat og drikke. Her arrangeres diverse aktiviteter i tillegg til shufflebord og diverse.

Løkka-livet er også synonymt med late dager i gresset i de mange flotte parkene. Birkelunden og Sofienbergparken er et yndet sted gjerne med en god bok eller sammen med gode venner. Birkelunden er særlig kjent for sitt eget "Birkelunden bruktmarked" som finner sted hver søndag. Birkelunden har forøvrig egen gjenbruksstasjon. Sofienbergparken er parken som passer for alle aldere! Parken tilbyr fasiliteter som bordtennisbord, egen lekeplass med drikkevannspunkt, fontene ved Sofienberggata/Toftes gate, bysykkelstasjon ved Sofienberggata/Toftes gate og Grillautomater som koster 1kr per minutt. Grilling i 30 minutter tilsvarer prisen av en engangsgrill. Det er også her satt opp minigjenbruksstasjon for levering av mindre mengder avfall. Kort vei også til Torshovsdalen og Akerselva med fine tur- og rekreasjonsmuligheter, sommer som vinter. I tillegg er det bare en kort sykkeltur i nedoverbakke til Sørenga, som er Oslos kanskje beste sted å ta seg et bad.

I tillegg til grøntområdene er det flere treningssenter i nærheten. Fra leiligheten er det kort vei til blant annet Fresh fitness, Bare Trening og flere Sats-sentre.

Boligen ligger ikke langt unna Carl Berner - nærmiljøet byr på det aller meste av forretnings- og servicetilbud, som dagligvarebutikker og postkontor. Coop Prix, Joker, Kiwi og søndagsåpne Bunnpris ligger like ved. Narvesen, 7-11, apotek, sushi, Kaffekompagniet og W. B. Samson bakeri er ikke langt unna.

Området har et av Oslos beste tilbud av offentlig kommunikasjon, med ekstremt gode bussforbindelser. Linje 20, 21, 26, 28 og 30 stopper 100 meter fra leiligheten. Det er ca. 4 minutters gange til T-bane (Carl Berner) med direktelinjer til blant annet Nydalen, Blindern, Forskningsparken, Ullevål sykehus, sentrum m.m. Se forøvrig www.ruter.no. Det går også flybuss fra Carl Berner plass.

Området opplever for tiden oppsving i utviklingen og det satses mye. For å nevne er Tøyenbadet blitt et større badeland, Øya-festivalen er flyttet til Tøyenparken. Med andre ord er ikke et kjøp av leilighet i dette området bare et hjem, men også en investering både økonomisk og kulturelt. Alt dette; rett utenfor døren.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Aleksander Røv AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

Bygård med bærende veggkonstruksjoner av teglstein. Ytterveggene er også oppført av teglstein, og fasadene er pusset og malte. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som trebjelkelag. Yttertaket er en valmtakskonstruksjon i tre tekket med takstein. Vegger under terreng er oppført av naturstein og teglstein, dog på ukjent fundament og grunn. 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 1980-tallet med koblete glass. Det innvendige glasset av de koblete glassene er utført med 2-lags isolerglass foruten baderomsvinduet. Malt balkongdør i tre fra 1980-tallet utført med koblet glass. Fabrikkmalt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35. Østvendt balkong på ca. 2,5 m² med utgang fra hovedsoverommet. Balkongen er en betongkonstruksjon med et smijernsrekkverk. Dekket er belagt med terrassebord av trevirke.

INNENDIG

Gulvene i leiligheten er belagt med laminatgulv foruten på hovedsoverommet hvor gulvet er det originale undergulvet fra byggeår. Innvendige vegger og tak er bestående av malte flater. I stue/kjøkken er det en murt peis med lukket peisinnsats tilknyttet byggets originale teglstein pipeløp fra byggeår.

VÅTROM

Flislagt bad fra ca. 2006. Badets sluk er montert i gulvet i dusjonen. Grunnet oppbyggingen av gulvstøpen rundt sluket var det ikke mulig å se tilknytningen mellom sluk og gulvmembran, men via membranoppbretten ved baderomsdøren var det mulig å se at det er benyttet en underliggende membranduk som gulvmembran. Øvrig membransystem/løsninger er ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen. Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servantinnredning, et dusjhjørne med glassdører samt opplegg for vaskemaskin. Badet er ventilert via byggets mekaniske ventilasjonsavtrekk.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2008 med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Integrert i innredningen er platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys. Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrørene på badet er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap montert på badet. Vannrørene til kjøkkenet er eldre kobberrør slik som også vanntilførselsrørene fra kjeller og opp til leiligheten er. Avløpsrørene er av plast og støpejern. Leiligheten får

tilført oppvarmet bruksvann via byggets felles varmtvannstanker i kjelleren. Ventilert via avtrekk på kjøkken og bad koblet på en sentralt plassert avtrekksvifte utenfor leiligheten. Tilluft/friskluft blir tilført via luftespalter over vinduer. Leiligheten er i tillegg til ildsted varmet opp via elektriske varmekabler i gulv på bad og vegghengte panelovner. Sikringsskapet/fordelerskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er montert i leilighetens interne bod.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Noe fuktig inneklima, men god effekt av installert avfukter.

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

Vi har opplevd fuktighet på innsiden av ett spesifikt vindu på gjesterommet. Styret i sameiet er kjent med dette og skal utbedre i forbindelse med generelt vedlikehold av byggets vinduer.

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

Det var en midlertidig stans for bruk av ildstedet da vi overtok leiligheten. kort tid etter ble den opphevet og vi har brukt ildstedet hyppig siden det. Vi er usikre på årsaken til den midlertidige stansen.

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

Ja, siden det er en gammel bygård så er noen av gulvene skjeve.

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. Egeninnsats, grunnet nødvendige kvalifikasjoner.

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

Kontroll av el-anlegget.

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

Ja, kun av faglært (Membranmannen). Utbedring av sluk på takterrasse til en annen leilighet.

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?

Kommunen vurderer å bygge et nybygg ved siden av eiendommen. Det er veldig usikkert om de kan gå videre med planen grunnet en rekke praktiske utfordringer rundt

bruken av omgivelsene.

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

Brannteknisk tilstandsvurdering.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Ingen store prosjekter, men det planlegges tiltak rundt brannvern, samt noe vedlikehold av fasaden.

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?

Det har blitt observert mus i kjelleren. Styret har iverksatt tiltak.

Innhold

Entré, stue med åpen løsning mot kjøkken, bad, to soverom og bod.

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:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket har lavere høyde og større åpninger enn krav i dagens byggt tekniske forskrift. Overflater på vegger og takflater i området rundt balkongen er preget av setningssprekker.
- Gulv bad: Det er fall mot sluket i dusjsone, men utenfor dusjsone er gulvet tilnærmet flatt. Det er bom (manglende heft til underlaget) i enkelte fliser ved baderomsdøren og i dusjsone, men ingen sprekker/riss i fugemassen mellom disse flisene.
- Sluk, membran og tettesjikt: Membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes utover at over halvparten av anbefalt brukstid er oppbrukt.
- Sanitærutstyr og innredning: Det er ingen synlige eller kjente løsninger for å synliggjøre lekkasje fra innebygget toalettstøperne.
- Overflater og innredning: Noe delaminering av kjøleskapsdør og fryserdør. Fryserdøren treffer kjøleskapsdøren når man åpner fryserdøren.
- Avtrekk: Kjøkkenventilatoren er montert i et veggskap/overskap, men det er ikke etablert utluft (ventilasjon) ut fra dette skapet. Avtrekksluften fra viften stopper i skapet, som igjen fører til at viften ikke fungerer som tiltenkt.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger foruten vannrørene på badet. Rørkursene til badet er ikke merket.

Overgangen mellom vanntilførselen til badet og rør-i-rør-systemet er ikke synlig etter tilgjengeliggjort.

- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Ventilasjon: Det er ingen tilluft/friskluftsmuligheter på hovedsoverommet utover å lufte med dør/vindu.
- Varmtvannstank: Det mangler sluk eller annen lekkasjesikring i rommet hvor varmtvannstankene er montert.
- Elektrisk anlegg: Det foreligger ingen dokumentasjon/samsvarserklæringer på det elektriske anlegget, men nåværende eier er elektriker og elektroingeniør, og har gått over anlegget i tillegg til at det i 2021 ble utført en tilsynskontroll av Infratek Elsikkerhet AS på leilighetens elektriske anlegg.

Forhold som har fått TG3:

- Vinduer: Vinduene bærer preg av et stort vedlikeholdsetterslep. På utsiden er trevirket oppsprukket og vinduskittet mot glassene har løsnet flere steder. Eier informerer om at det er en utetthet et sted i overkant av vinduet på det minste soverommet som gjør at det til tider kan komme regnvann inn ved store og lengre nedbørsperioder. Alle vinduene fungerer i dag, men vinduenes tilstand tilsier at det er behov for større rehabiliteringsarbeider, og det vil være mer økonomisk fornuftig med en utskifting fremfor å utbedre vinduene. Kostnadsestimat: 100.000-300.000,-.
- Balkongdør: Døren er værslitt, brystningspanelen spriker ut fra døren (se bilde). Det er begrenset fall på sålebenken under døren, og døren har løsnet fra innfestningen og heller innover på soverommet som fører til sprekker mellom dør og vegg på inn- og utside. Døren er hard å åpne/lukke. For å unngå videre nedbrytning av døren er det behov for større rehabiliteringsarbeider av døren. En utskifting av døren vil i dette tilfelle være en mer økonomisk fornuftig løsning enn å utbedre den eksisterende døren. Kostnadsestimat: 10.000-50.000,-.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Ved stikkprøvemålinger av rettheten av etasjeskillet i stue/kjøkken og på hovedsoverommet ble det påvist i overkant av 6 cm høydeforskjell gjennom hele stue/kjøkken og mellom 15 og 30 mm på hovedsoverommet. Merk at møbleringen av rommene gjør at det kan være områder med større avvik enn de påviste, men dette vil ikke påvirke tilstandsgraden. 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. Merk at enkelte skjøter/låser i laminatbordene spriker mer enn de skal grunnet det ujevne underlaget under laminaten. Ingen umiddelbar kostnad.
- Pipe og ildsted: Det mangler brannsikker plate på gulvet under ildstedet. Over halvparten av anbefalt brukstid på pipeløpet er oppbrukt, og det er fremvist en rapport fra en undersøkelse av byggets pipeløp hvor det anbefales at pipeløpene bør rehabiliteres innen kort tid. Brannsikker plate må monteres på gulvet foran ildstedet. Rehabilitering av pipeløpene må utføres i nær tid for å sikre bygget mot brannutvikling ved pipebrann. Kostnadsestimat: 10.000-50.000,-.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

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: 6200 kroner for ett år

El-bil : 2090 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 3100 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 1045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Balkongen er ikke inkludert i de fremviste byggemeldte plantegningene og det er ikke kjent om balkongen er byggemeldt eller ikke.

Energi

Oppvarming

Leiligheten er i tillegg til ildsted varmet opp via elektriske varmekabler i gulv på bad og vegghengte panelovner. Leiligheten får tilført oppvarmet bruksvann via byggets felles

varmtvannstanker i kjelleren.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 6 200 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

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

Formuesverdi primær

Kr 1 491 103

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 964 412

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

6019/100000

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er på kr 4 228,- pr. måned og er fordelt slik:

- Trappevask kr 170,-
- Avdrag felleslån kr 301,-
- Dugnadstillegg kr 50,-
- Felleskostnader kr 2 780,-
- Renter felleslån kr 608,-
- Bredbånd kr 319,-

Felleskostnader som ikke er spesifiserte dekker leilighetens andel av sameiets driftskostnader. Disse inkluderer blant annet felles forsikringer, kommunale avgifter, drift, vedlikehold og forretningsførsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 228

Andel Fellesgjeld

Kr 101 214

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

13.04.2025

Andel fellesformue

Kr 39 846

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Fagerheimgt 11

Organisasjonsnummer

971275588

Om sameiet

Sameiet består av 21 boligseksjoner, hvorav én har lov til å drive næringsvirksomhet.

Det er foretatt en brannteknisk kontroll på bygget, og tilstanden fremstår som relativt god. Det er vurdert til å være enkelte mangler ved branndokumentasjon og det organisatoriske arbeidet med brann. Det er registrert enkelte avvik knyttet til passive og aktive branninstallasjoner, primært i tilknytning til etasjeskille i kjeller, og vinduer i innvendig hjørne (v/trapperom B). Det foreligger ferdigattester for byggesaker i nyere tid. Bygget har ikke installert brannalarmanlegg, det stilles krav til å installere dette. Det er ikke krav til sprinkleranlegg i bygget.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 16363029691, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.04.2025: 7.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 62

Saldo per 13.04.2025: 1 681 581

Andel av saldo: 101 214

Første termin/første avdrag: 30.03.2021 (siste termin 30.09.2040)

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Innekatter og andre stille, rolige og renslige innedyr kan holdes uten spesiell tillatelse fra styret. Dette gjelder også hunder som kan være alene hjemme uten å forstyrre naboer. Reptiler og andre eksotiske dyreslag, samt utekatter og urolige hunder krever tillatelse fra styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 227, bruksnummer 126, seksjonsnummer 16 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:

301/227/126/16:

09.07.1982 - Dokumentnr: 507081 - Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 20,000

MED PRIORITET ETTER 80% AV LÅNETAKST

Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.1982 - Dokumentnr: 507081 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 16

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 6019/100000

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 21 SEKSJONER

Seksjon 4 feilaktig registrert som boligseksjon

Rettet etter tingl. §18

08.08.2018 Arkivref. 18/09984-4

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger et ekspedisjonsdokument for eiendommen attestert 05.03.1898. Et ekspedisjonsdokument er forløperen til dagens ferdigattest.

Det foreligger også ferdigattest for innredning av leiligheter på loft datert 24.05.1991.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

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

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.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 200 000 (Prisantydning)

101 214 (Andel av fellesgjeld)

6 301 214 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

157 520 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

158 870 (Omkostninger totalt)

169 770 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

172 570 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 460 084 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 470 984 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 473 784 (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 166 370

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,85% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 2 000 Digital prospekter
- 7 500 Fotograf inkl. stylingveiledning
- 5 000 Innhenting info
- 19 900 Markedspakke
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 4 500 Opplysninger fra forretningsfører
- 1 910 Sikkerhetstillelse
- 19 390 Tilretteleggingsgebyr
- 3 000 Utleggsgebyr
- 3 850 Visninger/overtakelse per stk.
- 6 570 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 14 000 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 129 200

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

16.04.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport

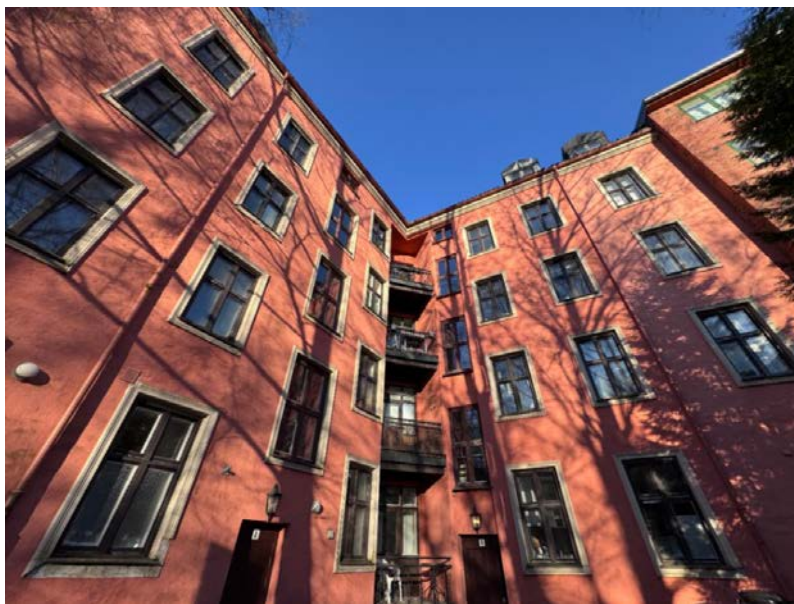
 Boligbygg med flere boenheter

 Fagerheimgata 11 A, 0567 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 227, bnr. 126, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 31.03.2025

Rapportdato: 11.04.2025

Oppdragsnr.: 14377-3362

Referansenummer: YT1063

Autorisert foretak: Aleksander Røv AS

Vår ref:



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL



TAKST
SENTERET



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

Norsk takst

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



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

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

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

Aleksander Røv AS - Takst og kontroll

Aleksander Røv AS er et byggt teknisk 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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1896

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygård med bærende veggkonstruksjoner av teglstein. Ytterveggene er også oppført av teglstein, og fasadene er pusset og malte. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som trebjelkelag. Yttertak er en valmtakskonstruksjon i tre tekket med takstein. Vegger under terreng er oppført av naturstein og teglstein, dog på ukjent fundament og grunn. Bygningssdeler 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 bygningssdeler.

Leiligheten har malte trevinduer fra 1980-tallet med koblede glass. Det innvendige glasset av de koblede glassene er utført med 2-lags isolerglass foruten baderomsvinduet. Malt balkongdør i tre fra 1980-tallet utført med koblet glass. Fabrikkmalt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

Østvendt balkong på ca. 2,5 m2 med utgang fra hovedsoverommet. Balkongen er en betongkonstruksjon med et smijernsrekkverk. Dekket er belagt med terrassebord av trevirke.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene i leiligheten er belagt med laminatgulv foruten på hovedsoverommet hvor gulvet er det originale undergulvet fra byggeår. Innvendige vegger og tak er bestående av malte flater.

I stue/kjøkken er det en murt peis med lukket peisinnstikk tilknyttet byggets originale teglstein pipeløp fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad fra ca. 2006. Badets sluk er montert i gulvet i dusjonen. Grunnet oppbyggingen av gulvstøpen rundt sluket var det ikke mulig å se tilknytningen mellom sluk og gulvmembran, men via membranoppbretten ved baderomsdøren var det mulig å se at det er benyttet en underliggende membranduk som gulvmembran. Øvrig membransystem/løsninger er ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen. Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servantinnredning, et dusjhjørne med glassdører samt opplegg for vaskemaskin. Badet er ventilert via byggets mekaniske ventilasjonsavtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2008 med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Integrert i innredningen er platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøøl/frys. Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrørene på badet er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap montert på badet. Vannrørene til kjøkkenet er eldre kobberrør slik som også vanntilførselsrørene fra kjeller og opp til leiligheten er. Avløpsrørene er av plast og støpejern. Leiligheten får tilført oppvarmet bruksvann via byggets felles varmtvannstanker i kjelleren.

Ventilert via avtrekk på kjøkken og bad koblet på en sentralt plassert avtrekksvifte utenfor leiligheten. Tilluft/friskluft blir tilført via luftespalter over vinduer.

Leiligheten er i tillegg til ildsted varmet opp via elektriske varmekabler i gulv på bad og vegghengte panelovner.

Sikringsskapet/fordelerskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er montert i leilighetens interne bod.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

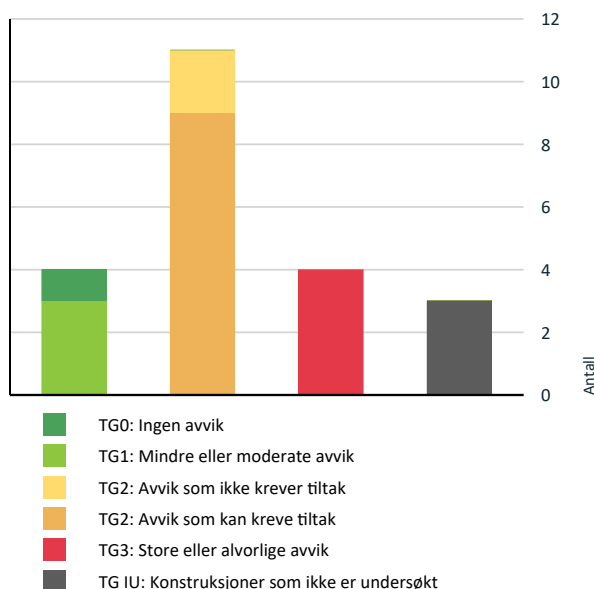
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Balkongen er ikke inkludert i de fremviste byggemeldte plantegningene og det er ikke kjent om balkongen er byggemeldt eller ikke. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

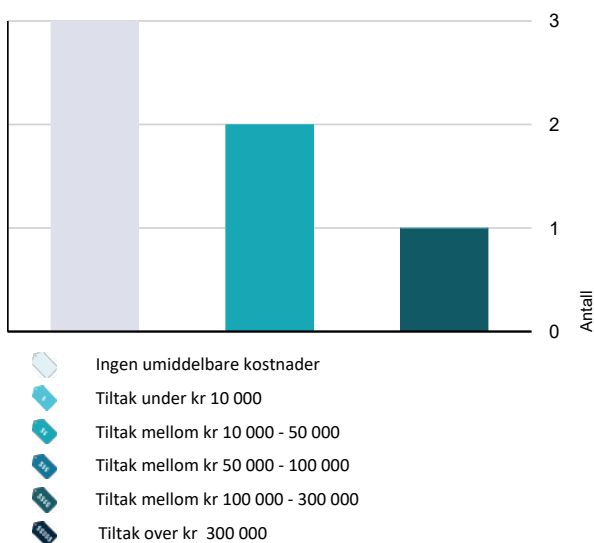
Sammendrag av boligens tilstand

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

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1896

UTVENDIG

Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer fra 1980-tallet med koblede glass. Det innvendige glasset av de koblede glassene er utført med 2-lags isolerglass foruten baderomsvinduet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

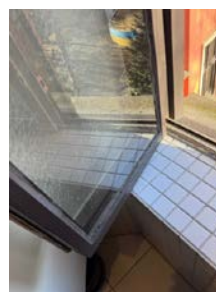
Vinduene bærer preg av et stort vedlikeholdsetterslep. På utsiden er trevirket oppsprukket og vinduskittet mot glassene har løsnet flere steder. Eier informerer om at det er en utetthet et sted i overkant av vinduet på det minste soverommet som gjør at det til tider kan komme regnvann inn ved store og lengre nedbørsperioder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alle vinduene fungerer i dag, men vinduenes tilstand tilsier at det er behov for større rehabiliteringsarbeider, og det vil være mer økonomisk fornuftig med en utskifting fremfor å utbedre vinduene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Balkongdør

Tilstandsrapport

Malt balkongdør i tre fra 1980-tallet utført med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

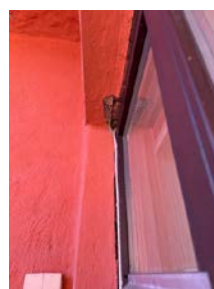
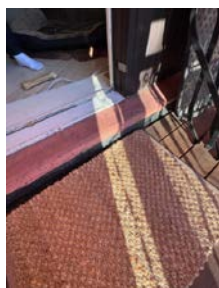
Døren er værslitt, brystningspanelet spriker ut fra døren (se bilde). Det er begrenset fall på sålebenken under døren, og døren har løsnet fra innfestningen og heller innover på soverommet som fører til sprekker mellom dør og vegg på inn- og utside. Døren er hard å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å unngå videre nedbrytning av døren er det behov for større rehabiliteringsarbeider av døren. En utskifting av døren vil i dette tilfelle være en mer økonomisk fornuftig løsning enn å utbedre den eksisterende døren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Leilighetsdør/entrédør

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Østvendt balkong på ca. 2,5 m2 med utgang fra hovedsoverommet. Balkongen er en betongkonstruksjon med et smijernsrekkverk. Dekket er belagt med terrassebord av trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

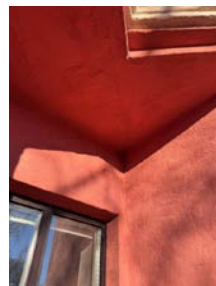
Rekkverket har lavere høyde og større åpninger enn krav i dagens byggetekniske forskrift. Overflater på vegger og takflater i området rundt balkongen er preget av setningssprekker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav til utbedring av rekkverkhøyden, eller åpninger i rekkverket, men vær oppmerksom på dette avviket, spesielt med barn. Følg med på utviklingen av sprekkeformasene i fasaden. Årsaken til disse sprekkeformene er setninger i bygget, og eier som sitter i styret i sameiet har informert om at styret er klar over disse sprekkeformene og vil følge dette opp videre.

Tilstandsrapport



INNENDIG

Overflater

Gulvene i leiligheten er belagt med laminatgulv foruten på hovedsoverommet hvor gulvet er det originale undergulvet fra byggeår. Innvendige vegger og tak er bestående av malte flater.

Overflater i leiligheten er ikke vurdert i denne rapporten, og heller ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved stikkprøvemålinger av rettheten av etasjeskillet i stue/kjøkken og på hovedsoverommet ble det påvist i overkant av 6 cm høydeforskjell gjennom hele stue/kjøkken og mellom 15 og 30 mm på hovedsoverommet. Merk at møbleringen av rommene gjør at det kan være områder med større avvik en de påviste, men dette vil ikke påvirke tilstandsgraden.

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. Merk at enkelte skjøter/låser i laminatbordene spriker mer enn de skal grunnet det ujevne underlaget under laminaten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted

I stue/kjøkken er det en murt peis med lukket peisinnatts tilknyttet byggets originale teglstein pipeløp fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det mangler brannsikker plate på gulvet under ildstedet.

Over halvparten av anbefalt brukstid på pipeløpet er oppbrukt, og det er fremvist en rapport fra en undersøkelse av byggets pipeløp hvor det anbefales at pipeløpene bør rehabiliteres innen kort tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Brannsikker plate må monteres på gulvet foran ildstedet.

Rehabilitering av pipeløpene må utføres i nær tid for å sikre bygget mot brannutvikling ved pipebrann.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det mangler brannsikker plate på gulvet foran ildstedet. Her er det et svimerke fra glør fra peisen.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra ca. 2006. Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Tidligere salgsoppgave skriver at badet ble renoveret i 2006, men det foreligger ingen øvrig dokumentasjon som bekrefter/verifiserer dette.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Tidligere salgsoppgave skriver at badet ble renoveret i 2006, men det foreligger ingen øvrig dokumentasjon som bekrefter/verifiserer dette.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Tidligere salgsoppgave skriver at badet ble renoveret i 2006, men det foreligger ingen øvrig dokumentasjon som bekrefter/verifiserer dette.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fall mot sluket i dusjsonen, men utenfor dusjsonen er gulvet tilnærmet flatt.

Det er bom (manglende heft til underlaget) i enkelte fliser ved baderomsdøren og i dusjsonen, men ingen sprekker/riss i fugemassen mellom disse flisene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er synlig oppbrett av membranen ved baderomsdøren slik at lekkasjesikringen er ivaretatt selv om fallforholdet er svakere enn kravene i byggt tekniske forskrifter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badets sluk er montert i gulvet i dusjsonen. Grunnet oppbyggingen av gulvstøpen rundt sluket var det ikke mulig å se tilknytningen mellom sluk og gulvmembran, men via membranoppbretten ved baderomsdøren var det mulig å se at det er benyttet en underliggende membranduk som gulvmembran. Øvrig membransystem/løsninger er ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Tidligere salgsoppgave skriver at badet ble renovert i 2006, men det foreligger ingen øvrig dokumentasjon som bekrefter/verifiserer dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes utover at over halvparten av anbefalt brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke mulig å si når tettesjiktet må skiftes ut ettersom dette er en skjult konstruksjon som ikke kan inspiseres bak flisene. Merk at risikoen for lekkasjer øker i takt med alderen på membranen/tettesjiktet bak flisene. Overvåk tilstanden derfor jevnlig for å løpende vurdere videre tilstand og evt. tiltak dersom det oppdages forandringer.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servantinnredning, et dusjhjørne med glassdører samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Tidligere salgsoppgave skriver at badet ble renovert i 2006, men det foreligger ingen øvrig dokumentasjon som bekrefter/verifiserer dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen synlige eller kjente løsninger for å synliggjøre lekkasje fra innebygget toalettsisterne.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring som er satt som et avvik under dette punktet. Årsaken til at det i dag er et krav til å synliggjøre lekkasjer fra innebygde sistener er for å unngå fuktskader i konstruksjoner som følge av en lekkasje som ikke blir stoppet i tide. Om mulig bør det derfor etableres en inspeksjonsmulighet til baksiden av vegg slik at man kan inspisere dette hulrommet for lekkasjer med jevnlig mellomrom.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet er ventiler via byggets mekaniske ventilasjonsavtrekk.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murvegger).

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2008 med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Integrert i innredningen er platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Noe delaminering av kjøleskapsdør og fryserdør.
 - Fryserdøren treffer kjøleskapsdøren når man åpner fryserdøren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Delamineringen i dørfrontene må limes for å unngå videre delaminering. Frontene til kjø/frys må justeres for å unngå at de treffer hverandre når man åpner fryserdøren.



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren er montert i et veggskap/overskap, men det er ikke etablert utluft (ventilasjon) ut fra dette skapet. Avtrekksluften fra viften stopper i skapet, som igjen fører til at viften ikke fungerer som tiltenkt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For at ventilatoren skal fungere som tiltenkt må det etableres et ventilasjonsrør fra ventilatoren som føres ut av skapet denne er montert i, eller at døren til skapet fjernes sammen med hyllen over ventilatoren. Det må også etableres bedre klaring mellom avtrekkrøret i øvre del av skapet som er tilkoblet byggets mekaniske ventilasjonsanlegg. Avtrekktet fra ventilatoren må ikke kobles direkte til dette røret, men dersom kjøkkenventilatoren er koblet via et kullfilter som renser luften før den føres ut i rommet igjen, vil avtrekktet som er koblet på byggets anlegg sørge for å bytte ut luften i kjøkkenrommet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrørene på badet er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap montert på badet. Vannrørene til kjøkkenet er eldre kobberrør slik som også vanntilførselsrørene fra kjeller og opp til leiligheten er.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger foruten vannrørene på badet.

Rørkursene til badet er ikke merket.

Overgangen mellom vanntilførselen til badet og rør-i-rør-systemet er ikke synlig etter tilgjengeliggjort.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Merk at rørkoblinger som er innebygget i vegg/gulv/tak slik som overgangen mellom vanntilførselen til badet og rør-i-rør-systemet kan ha lekkasjer uten at man oppdager disse før det har oppstått en større skade. Om mulig bør derfor rørkoblingene lokaliseres og etableres tilgang til via en inspeksjonsluke.

Rørkursene i fordelerskapet på badet bør også merkes for enklere fremtidig vedlikehold.

Øvrig utbedring/utskifting av eldre rør er ikke nødvendig ettersom anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Avløpsrør

Avløpsrørene er av plast og støpejern.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

Leiligheten er ventilert via avtrekk på kjøkken og bad koblet på en sentralt plassert avtrekksvifte utenfor leiligheten. Tilluft/friskluft blir tilført via luftespalter over vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen tilluft/friskluftsmuligheter på hovedsoverommet utover å lufte med dør/vindu.
Se forøvrig avvik under "Kjøkken -> 4. Etasje -> Stue/kjøkken -> Avtrekk"

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om mulig bør det etableres ventilasjonsluke i yttervegg eller luftespalte i dør/vindu på hovedsoverom.
Se også tiltak under "Kjøkken -> 4. Etasje -> Stue/kjøkken -> Avtrekk"

Varmtvannstank

Leiligheten får tilført oppvarmet bruksvann via byggets felles varmtvannstanker i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler sluk eller annen lekkasjesikring i rommet hvor varmtvannstankene er montert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å ettermontere en automatisk stoppekran på vanntilførselen til varmtvannstankene med fuktsensorer liggende på gulvet under tankene for å unngå unødige skader ved en lekkasje. Dette tiltaket vil gå under styrets arbeid, og ikke under vedlikeholdsansvaret til denne seksjonen.



Elektrisk oppvarming

Leiligheten er i tillegg til ildsted varmet opp via elektriske varmekabler i gulv på bad og vegghengte panelovner.
Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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/fordelerskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er montert i leilighetens interne bod.

Det foreligger ingen dokumentasjon/samsvarserklæringer på det elektriske anlegget, men nåværende eier er elektriker og elektroingeniør, og har gått over anlegget i tillegg til at det i 2021 ble utført en tilsyns kontroll av Infratek Elsikkerhet AS på leilighetens elektriske anlegg.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Inntak og sikringsskap

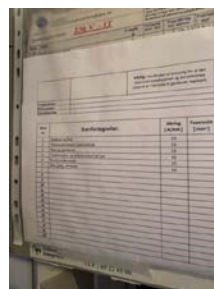
3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Ettersom eier selv er elektriker og elektroingeniør har han selv mer en nok kunnskap til å vurdere det elektriske anleggets tilstand. Eier har opplyst om at det ikke er noen forhold med det elektriske anlegget som må utbedres.

I 2021 ble det utført en tilsyns kontroll av Infratek Elsikkerhet AS på leilighetens elektriske anlegg.



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 brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

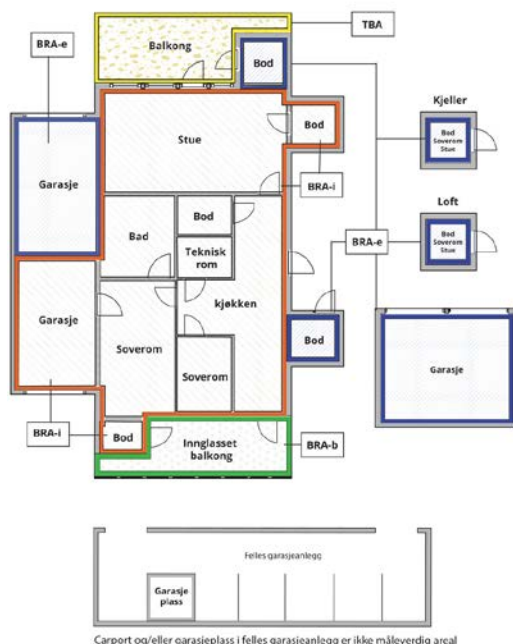
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	69			69	3
Kjeller		3		3	
SUM	69	3			3
SUM BRA	72				

Romfordeling

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

Kommentar

Romhøyden i stue/kjøkken er ca. 2,53 meter (gj. snitt).

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 boenheten. 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.

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.

Boligen er svært vanskelig å måle opp. Det er få rette vinkler, og vegger er ikke parallelle. Arealet er regnet ut ved å skalere original byggemeldt plantegning med mål tatt på befaringsdagen. Arealavvik over makskrav i avhendingsloven kan forekomme, og dersom areal er avgjørende for kjøp eller salg anbefales en 3D-scanning av leiligheten for å kunne gi et enda mer nøyaktig areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Balkongen er ikke inkludert i de fremviste byggemeldte plantegningene og det er ikke kjent om balkongen er byggemeldt eller ikke. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget.

Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler.

Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført.

Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: April 2025:

Eier har med egeninnsats byttet glasset på platetoppen på kjøkkenet.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	65	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2025	Aleksander Røv	Takstingenør
	Henrik Haukefer Hauan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	126		16	432.3 m ²	Seeiendom.no (kartverket)	Ikke relevant

Adresse

Fagerheimgata 11 A

Hjemmelshaver

Hauan Henrik Haukefer, Hernæs Thea Steinmo

Eierandel

6019 / 100000

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Signert 27.03.2025	Gjennomgått		Nei
Byggemeldt plantegning		Tegninger mottatt av eiendomsmegler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	11.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YT1063>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250129	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Thea Steinmo Hernæs	Henrik Haukefer Hauan

Gateadresse	
Fagerheimgata 11A	

Poststed	Postnr
OSLO	0567

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1002250129

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noe fuktig inneløp, men god effekt av installert avfukter.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi har opplevd fuktighet på innsiden av ett spesifikt vindu på gjesterommet. Styret i sameiet er kjent med dette og skal utbedre i forbindelse med generelt vedlikehold av byggets vinduer.

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

Beskrivelse

Det var en midlertidig stans for bruk av ildstedet da vi overtok leiligheten. Kort tid etter ble den opphevet og vi har brukt ildstedet hyppig siden det. Vi er usikre på årsaken til den midlertidige stansen.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, siden det er en gammel bygård så er noen av gulvene skjeve.

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 skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Egeninnsats, grunnet nødvendige kvalifikasjoner.

Arbeid utført av

Egeninnsats, grunnet nødvendige kvalifikasjoner.

Filer

[Elvia - Sak avsluttet 5182257.pdf](#)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll av el-anlegget.

Filer

[Elvia - Sak avsluttet 5182257.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utbedring av sluk på takterrasse til en annen leilighet.
Arbeid utført av	Membranmannen

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

Beskrivelse

Kommunen vurderer å bygge et nybygg ved siden av eiendommen. Det er veldig usikkert om de kan gå videre med planen grunnet en rekke praktiske utfordringer rundt bruken av omgivelsene.

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Brannteknisk tilstandsvurdering.

Filer

[2021.164.FHG11 - Tilstandsvurd_Fagerheimg11_2021-05_Sign.pdf](#)

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

Beskrivelse

Ingen store prosjekter, men det planlegges tiltak rundt brannvern, samt noe vedlikehold av fasaden.

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

Beskrivelse

Det har blitt observert mus i kjelleren. Styret har iverksatt tiltak.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002250129

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thea Hernæs	b4239804d8bab0c7e8846 6271cee17941fc766ef	27.03.2025 20:00:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Haukefer Hauan	30ae93c20b7f4d19f42bbd11 196665dd4d09e42e	27.03.2025 20:10:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

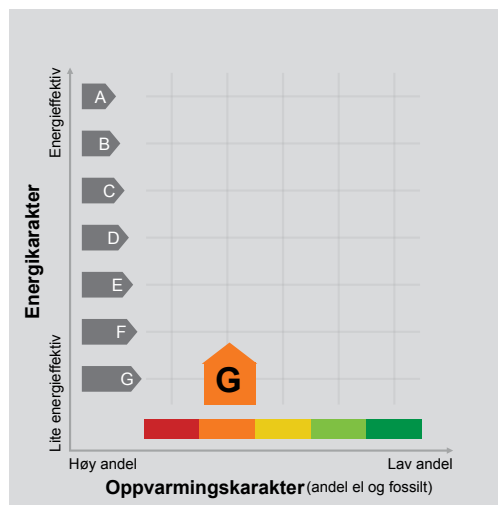
Document reference: 1002250129

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

ENERGIATTEST



Adresse	Fagerheimgata 11A
Postnummer	0567
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	126
Seksjonsnummer	16
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80561989
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-106580
Dato	13.04.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Fagerheimgata 11A - Nabolaget Rodeløkka - vurdert av 377 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Dælenenga Linje 30	2 min 0.1 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	6 min 0.4 km
Carl Berners plass Linje 5	10 min 0.8 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.7 km

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	8 min 0.7 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	10 min 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	16 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	9 min 0.8 km
Hersleb videregående skole	18 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

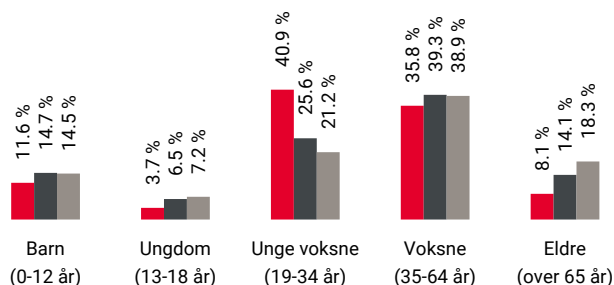
Bra 69/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rodeløkka	5 614	3 330
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Barnas Hus barnehage (0-5 år) 181 barn	4 min 0.3 km
Hallenparken barnehage (1-5 år) 88 barn	4 min 0.3 km
Konfektfabrikken barnehage (0-5 år) 61 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Joker Dælenenggata Søndagsåpent	1 min 0.1 km
Spær Dælenenggata	3 min

Primære transportmidler



1. Buss



2. Trikk



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



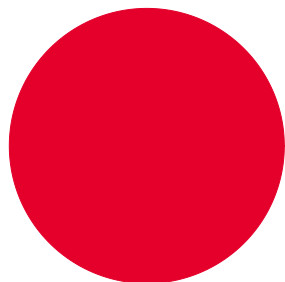
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Hallenhagen Ballspill	5 min 🚶 0.3 km
⚽ Torshovdalen Ballspill	6 min 🚶 0.5 km
🏊 SATS Ringnes Park	7 min 🚶
🏊 Fresh Fitness - Carl Berner	7 min 🚶

Boligmasse



■ 100% blokk

«Byhygge!»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Carl Berner Torg

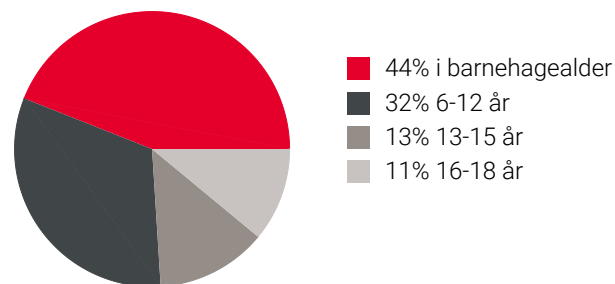
8 min 🚶



Apotek 1 Ringnes Park Senter

6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



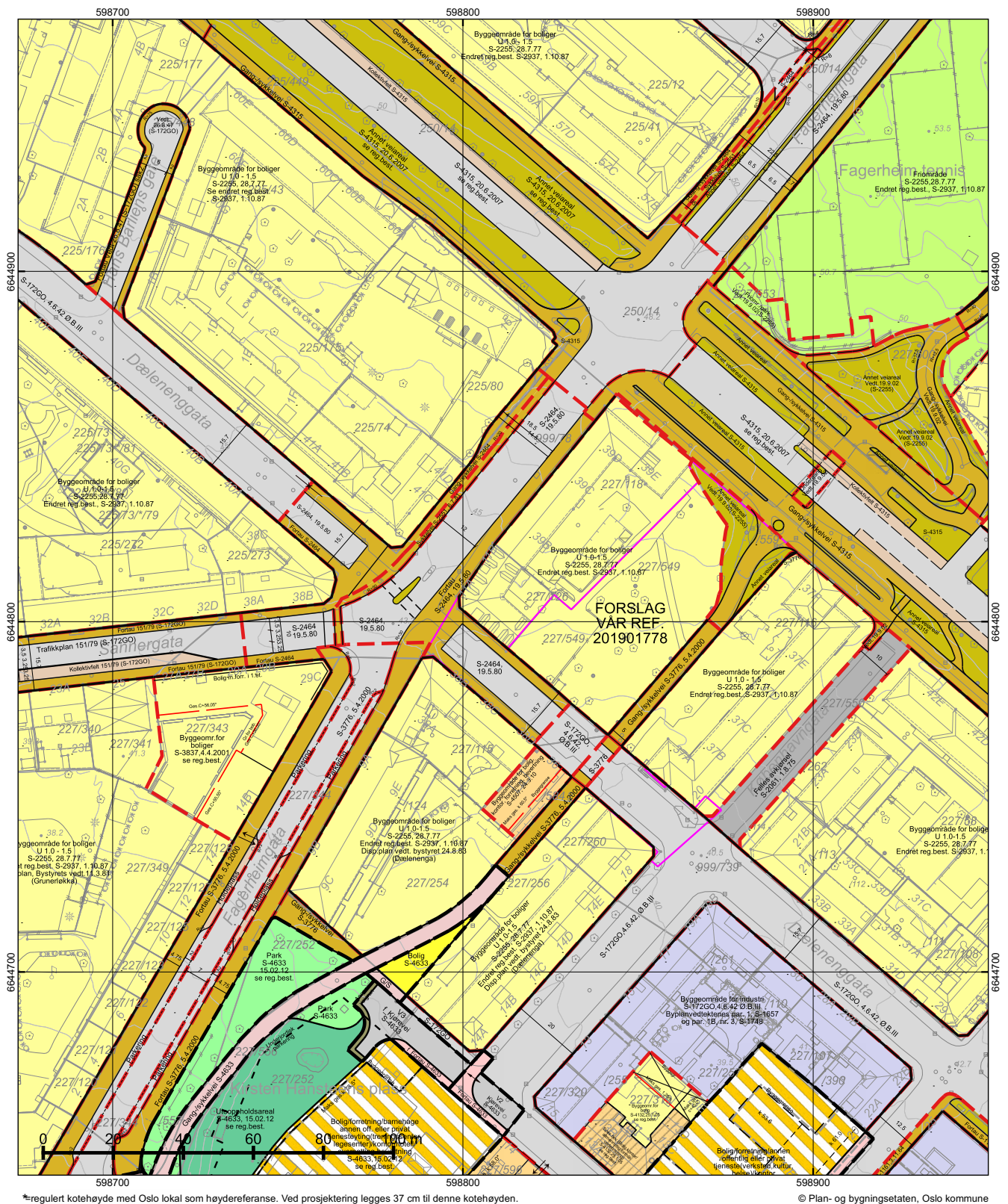
0%

55%

■ Rodeløkka
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.04.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

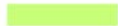
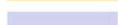
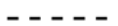
Originalformat: A3

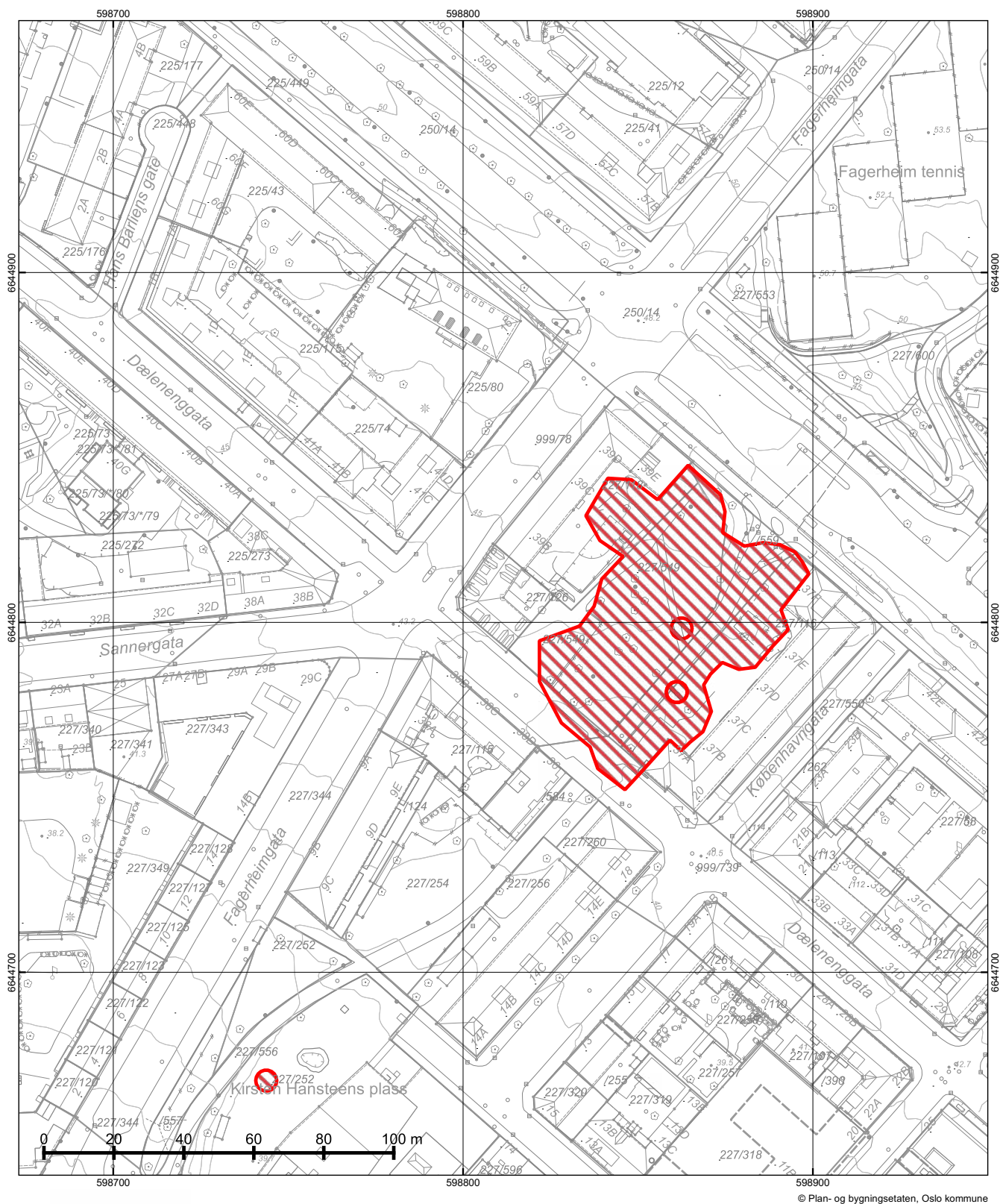
Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 141141/ 86509760	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV
Adresse: FAGERHEIMGATA 11A	Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/126	

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

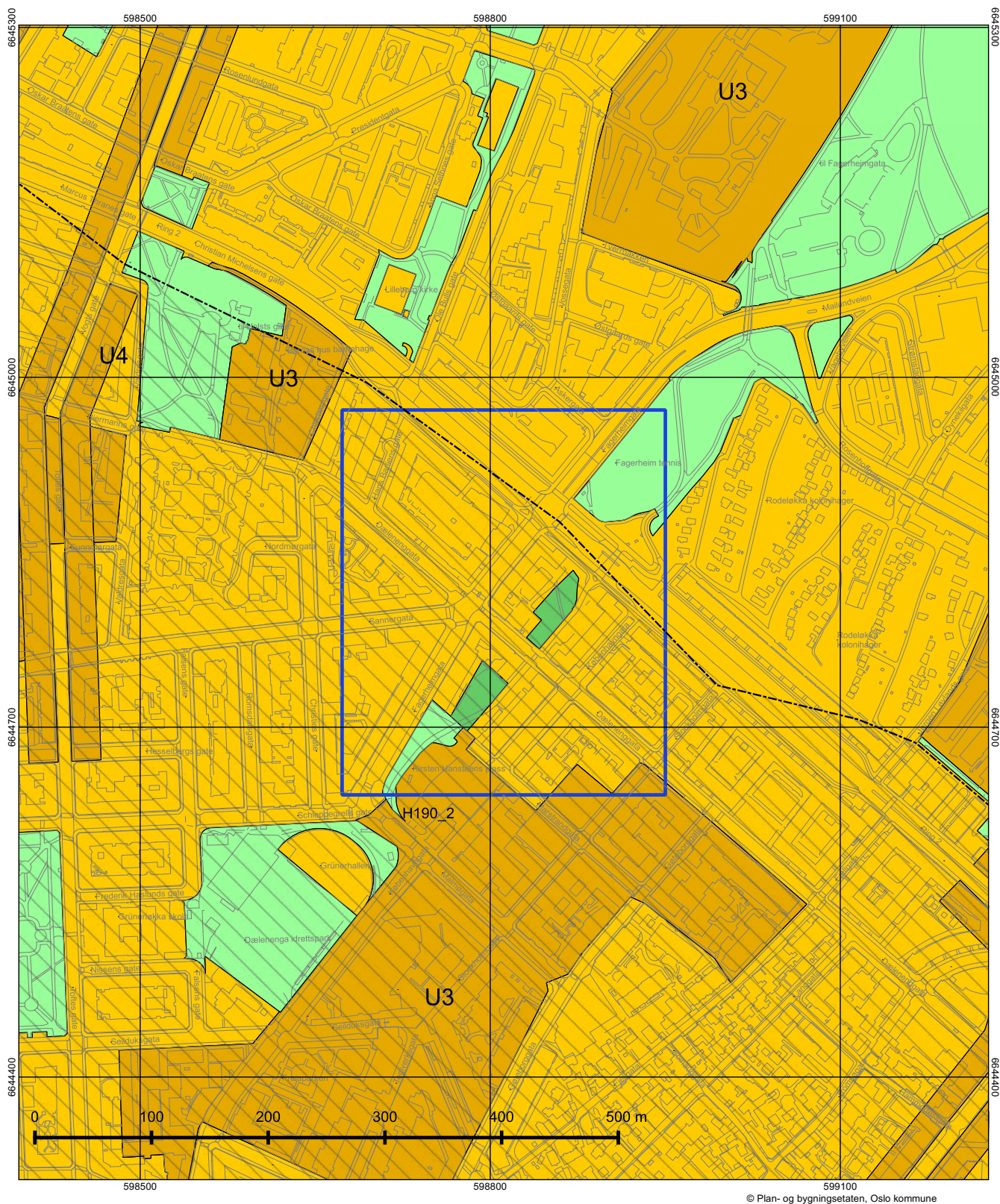
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Tunnel i åpning
	70 - Felles avkjørsel		Grense for bebyggelse
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggegrense
	140 - Bolig/forr./kontor		Regulert kjørefelt
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Bygning som forutsettes revet
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Byggegrense
	311 - Annet veiareal		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		Inn-/utkjøring
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Avkjørsel
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	1110 - Boligbebyggelse		
	1600 - Uteoppholdsareal		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	3050 - Park		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	315 - Kollektivfelt - kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	324 - Veigrunn under bru		
	913 - Formålagrensning		
	925 - Gesimslinje		
	930 - Reguleringslinje		
	935 - Regulert parkeringsfelt		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 11.04.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terreghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	– 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: 141141/ 86509760 Adresse: FAGERHEIMGATA 11A	
	Gnr/Bnr: 227/126	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV Kommentar:	



Oslo

Dato: 11.04.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 141141/86509760

Deres ref.: 13229/ MAFI@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 Sameiet Fagerheimgt 11 Org.nr.: 971 275 588

Vedtatt på konstituerende sameiermøte i medhold av Eierseksjonsloven av 1997 § 28. Sist endret den 10. juni 2020

§ 1 Navn, forretningskontor og formål

Sameiets navn er Fagerheimgt 11.

Eierseksjonssameiet består av 21 boligseksjoner, hvorav en har mulighet til å drive næringsvirksomhet i hht seksjonsbegjæring til Byskriveren i Oslo datert 18. mai 1982, tinglyst den 9. juli 1982.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av ovennevnte eiendom i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Sameieandel, organisering av sameiet og råderett

Her seksjon består av den sameieandel som svarer til sameiebrøken (jf. ovennevnte seksjonsbegjæring) og gir enerett til bruk av den bolig som er knyttet til seksjonen. Alle seksjonseiere er automatisk medlem av sameiet.

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokale som er knyttet til bruksretten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, eierseksjonsloven, disse vedtekter, samt generelle husordensregler 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 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.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Dette gjelder likevel ikke ved ekspropriasjon, arv, forskudd på arv eller tilfeller hvor kreditor erverver seksjoner for å redde sin fordring som er sikret med pant i seksjonen.

Bare fysiske personer kan stå som eiere, dog slik at stat, fylkeskommuner, kommuner samt selskap og organisasjoner som eies eller kontrolleres av stat, fylkeskommune, kommune og har til formål å skaffe boliger, kan erverve inntil 10 % av seksjonene.

Ved salg eller utleie av boligseksjonen skal meddelelse herom sendes forretningsfører til registrering før innflytting/overdragelse finner sted. Selger/utleier plikter å gjøre ny beboer kjent med sameiets funksjon, vedtekter, husordensregler o.l.

§ 3 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

Sameiet 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 besluttet gjennomført.

Herunder nevnes sameiets avgifter, utgifter i forbindelse med sameiets varmtvannsforsyning, kjølerom og andre bruksavhengige utgifter, som forsikring, vaktmestertjenester, regnskapsførsel og revisjon osv.

Seksjonseierens bidrag til fellesutgifter og vedlikeholdsutgifter innbetales til sameiets konto månedsvis, med forfall den 1. i hver måned.

§ 4 Vedlikehold

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

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygningen, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

Vedlikehold som krever autorisert fagarbeid skal rekvireres av styret.

§ 5 Ettersyn

Den sameiets styre gir skriftlig fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn og kontroll av installasjoner, reparasjoner og andre forhold når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere.

§ 6 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 fellesutgifter.

§ 7 Mislighold

Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 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 kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 8 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. eierseksjonslovens § 27.

§ 9 Registrering av eier og utleier

Erverver av seksjon og leietakere må meldes til Styret for godkjenning. Godkjennelse kan ikke nektes uten særlig grunn.

§ 10 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med inntil to varamedlemmer.

Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall for ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

§ 11 Styremøter

Styreleder innkaller til styremøte etter behov, eller når et styremedlem eller forretningsfører forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Under posten eventuelt, kan andre saker behandles. Styremøtet ledes av styreleder. Dersom vedkommende har forfall, ledes møtet av nestleder. Ved begges forfall ledes møtet av en valgt møteleder.

Styre skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer og eventuelle varamedlemmer.

§ 12 Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal herunder, jf. eierseksjonsloven, hjemmel til å fatte alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak i styret kan treffes med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet har møtelederen dobbeltstemme. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte kan også tas av styret, om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ansette, si opp eller avskjedige forretningsfører og eventuelle andre ansatte. Gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

Styret skal administrere ytre vedlikehold av husene samt vedlikehold og fornyelse av fellesanlegg, slik at normal standard opprettholdes. Kostnadene skal bæres av sameiet.

Indre vedlikehold, herunder eventuell utskifting av vinduer, ytterdører og trapper, påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

Seksjonseier/bruker plikter å vedlikeholde have og beplantning slik at rimelig standard opprettholdes.

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

§ 13 Ordinært sameiermøte

Sameiemøte er sameiets øverste organ. I sameiemøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon. Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkalling til sameiemøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiemøtet gir tillatelse.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiemøtet med mindre det foreligger gyldig forfall, eller dersom det er åpenbart unødvendig at de er til stede.

Revisor har rett til å være til stede og til å uttale seg. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har møte- og talerett på sameiemøtet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtekter må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles på møtet må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

På ordinært sameiemøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskapet, herunder budsjett for kommende år.
3. Valg av:
 - a) Styrets leder
 - b) Styremedlemmer, hvorav nestleder
 - c) Varamedlemmer
 - d) Revisor
4. Andre saker om er nevnt i innkallingen

§ 14 Møteledelse ved sameiemøte

Sameiemøtet ledes av styrets leder med mindre sameiemøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som fattes på sameiemøte. Protokollen underskrives av møteleder og minst en av de tilstedeværende sameiere, valgt av sameiemøtet.

Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne og utskrift sendes alle sameierne. Alle beslutninger treffes med vanlig flertall i forhold til avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning. Blanke stemmer ansees som ikke avgitt.

Det kreves 2/3-dels flertall av avgitte stemmer til vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over 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 ut over 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 % av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste/framfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever enstemmighet blant sameierne.

§ 15 Ekstraordinært sameiemøte

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10-del av sameierne skriftlig krever dette, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiemøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 16 Inhabilitet

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

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

§ 17 Revisjon og regnskap

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. De samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner der mindre enn ¼-deler er

boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr. 35.

Sameiet revisor velges av sameiemøtet og tjenestegjør inn til ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiemøte.

§ 18 Forretningsfører

Sameiet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

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

Ansettelse kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsestid som ikke må overstige seks måneder.

Med 2/3-dels flertall kan sameiemøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§19 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter foregående 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 sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiemøtet til avgjørelse.

§ 20 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan vedtas av sameiemøtet med minst 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer.

§ 21 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder regler i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET FAGERHEIMGT. 11

Punkt 1.

Husordensreglene tar sikte på å sikre den enkelte sameier orden og ro i hjemmene og det beste mulige bomiljø. Sameiets styre skal påse at reglene blir fulgt og har myndighet til å treffe forføyning i henhold til sameiets vedtekter.

Punkt 2.

Det enkelte sameier må påse at bruken av seksjonen skjer på en slik måte at det ikke oppstår ubehagligheter for andre eiere av seksjoner. Det skal være ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Unødig bråk i oppgangene er ikke tillatt. Naboer må varsles før større selskaper holdes.

Punkt 3.

Klager bør søkes ordnet i minnelighet ved at klagen først rettes til den som bryter husordensreglene. Dersom dette ikke hjelper rettes klagen skriftlig til styret.

Punkt 4.

Alt søppel og avfall skal være godt innpakket før det kastes i søppeldunker. Rundt dunkene må det ikke tilsøles. Veranda må ikke benyttes til lagring av avfall, materialer etc. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere hindres i den bruk av anleggene som er avtalt.

Punkt 5.

Dyr må ikke holdes i leiligheten. Det må ikke legges ut mat til duer.

Punkt 6.

Ytre innretninger så som markiser, flaggstenger etc. benyttes den type som styret/sameiemoete har fastsatt.

Punkt 7.

Biler, sykler eller kjøretøyer må ikke unødig plasseres på gårds plass med mindre tillatelse fra styre foreligger. Sykler og barnevogner skal plasseres på anvist plass i kjeller (ved kjeleagregat). Det er forbudt å slå ball og spille fotball på gårds plassen.

Punkt 8.

Banking av tøy, møbler, tepper, sengklær m.v. må kun foregå på gårds plass. Risting av tepper og tøy fra vinduer og balkonger er forbudt. På søndag og helligdager må tøy ikke henge ute til tørt eller lufting.

Punkt 9.

Etter besøk i boder/fellesrom i kjeller skal enhver slukke lysene etter seg.

Punkt 10.

Fellesrom som vaskerom, tørkerom benyttes etter nærmere bestemmelser. Alle trapperepoer og trapper skal gjøres rent i tur og orden, om dette ikke blir gjort vil arbeidet blir utført i fordeling av utgifter.

Punkt 11.

Om sommeren skal luker i kjellerboder stå åpne til gjennomlufting. I den kalde årstid må alle luker og dører være forsvarlig lukket. Skal brensel eller annet om vinteren bringes i kjelleren, må samtlige dører lukkes mellom hver vending. Vinduer og dører i klosetter må om vinteren ikke settes på klem, og all nødvendig lufting må skje med forsiktighet og bare noen få minutter av gangen når temperaturen viser kuldegrader. Man plikter å holde de rom hvor det er vannledningsrør og avløpsrør så oppvarmet at frysing unngås. Må ved lagres i kjelleren, skal følgende iakttas: Vedstablene må isoleres fra gulv med sten eller annen effektiv isolasjon. Stablene må ikke legges inn til bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm. mellom ved og gulv/vegger/tak. Våt ved må tørkes ute før den lagres i kjelleren. Overtredelse kan medføre anmeldelse til Helserådet, og fra dette ev. også politianmeldelse.

Punkt 12

Forøvrig henvises til husleieloven.

Sameiet Fagerheimgt. 11
Fagerheimgt. 11A
0567 Oslo

HEBA Forvaltning AS
v/Ina M. Pettersen
Skippergata 33
0154 Oslo

VEDR. HUSORDENSREGLENES PUNKT 5, ANG. DYREHOLD

Sameiets husordensreglers punkt 5, ang. dyrehold, sier følgende: "Dyr må ikke holdes i leiligheten. Det må ikke legges ut mat til duer."

Dette punktet har sameiet/styret i praksis gått bort fra for flere år siden, men det har dessverre ikke blitt endret i husordensreglene.

Vi praktiserer istedet følgende:

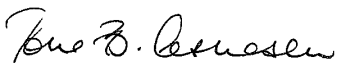
Innekatter, og andre stille, rolige og renslige inndyr (hamster, marsvin, skilpadde, o.l.) kan holdes uten spesiell tillatelse fra styret. Dette gjelder også hunder som kan være alene hjemme uten å forstyrre naboer med gjøing o.l. Reptiler og andre eksotiske dyreslag, samt utekatter og urolige hunder, krever tillatelse fra styret.

Det er ikke tillatt å lufte dyr på sameiets uteområde, eller å slippe katter eller andre dyr ut i trappehusene. Det er heller ikke tillatt å legge ut mat til duer, verken i fellesarealene eller utenfor egne vinduer.

Husordensreglene, og sameiets vedtekter, står forøvrig for tur til å bli revidert i den ikke altfor fjerne fremtid.

Dette til orientering.

Vennlig hilsen
for Styret, Sameiet F11



Tone-Britt Arnesen
styreleder



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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 SPØPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Fagerheimgata 11A
0567 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tam Le**Oppdragsnummer:****Telefon:** 402 15 826
E-post: tam.le@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre