

# aktiv.



Sørligata 40A, 0577 OSLO

**Bo godt i rolige og barnevennlige omgivelser på Enerhaugen!**





Partner / Eiendomsmegler

Monica Frøseth

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 600 000,-  
Fellesgjeld: Kr 394 836,-  
Omkostn.: Kr 1 350,-  
Total ink omk.: Kr 7 996 186  
Felleskostn.: Kr 8 644,-  
Selger: Natasja Zednik  
Ivan Zednik

Salgsobjekt: Andelsleilighet  
Eierform: Andel  
Byggeår: 1897  
BRA-i/BRA Total 83/92 kvm  
Tomtstr.: 1839.7 m²  
Soverom: 2 (3)  
Antall rom: 4  
Gnr./bnr. Gnr. 229, bnr. 149  
Snr. 1  
Andelsnr.: 16  
Oppdragsnr.: 1002250177

Sjelfull, klassisk og stor  
3(4)-roms leilighet

Flommende lys, dempede fargetoner med friske fargeinnslag, smart planløsning og en herlig atmosfære. Dette hjemmet er det lett å forelske seg i!

En klassisk, gjennomgående bygårdsleilighet er enhver storbyelskers drøm, og dette er virkelig et flott eksemplar. I denne leiligheten møter romslighet, takhøyde og vakre detaljer et stilrent og moderne design med stor suksess. Den herlige takhøyden og flere vinduer på rekke og rad gjør atmosfæren lys og luftig. Det sosiale kjøkkenet blir garantert et favoritt-oppholdssted. Den fleksible planløsningen gjør at man kan bo veldig romslig som et par, og veldig godt som en familie! Kanskje er du den heldige som skal få tilbringe varme sommerdager på den koselige balkongen mens du hviler øynene på en idyll av en bakgård?



Innhold

Velkommen .....2  
Om eiendommen .....62  
Nabolagsprofil..... 117  
Forbrukerinformasjon ..... 130  
Budskjema ..... 131

PLANTEGNING

2.etg

Sørligata 40A



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

aktiv.

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





En klassisk BOLIGDRØM med plass til å leve!





Den originale stukkaturen er bevart og skaper en flott ramme rundt rommet.

De godt bevarte klassiske detaljene gir leiligheten en deilig dose sjarm og sjel.



Selger: "Vi forelsket oss i leiligheten fra første stund. Lyset som flommet gjennom hele leiligheten. Takhøyden, luftigheten og de vakre klassiske detaljene."

Stuen er romslig med god plass til avslapning og hygge.





Her kan du innrede med en stor loungesofa, i tillegg til flere oppbevaringsmøbler langs veggflatene. Takhøyden er 2,81m.

“ Vi elsker sonene i leiligheten! At kjøkken og stue har hver sin sone, men allikevel henger sammen. Og at soverommene og badet er én sone som vi enkelt kan holde adskilt takket være dørene.”

Peisovnen i stuen ble montert i 2009 og sørger for ekstra kos og varme i leiligheten på vinterstid.







Den gjennomgående planløsningen gjør også at leiligheten oppleves ekstra åpen, lys og luftig.





Det store, sosiale kjøkkenet inviterer til matlaging, og har plass til både familie og venner.

Veggflatene er malt i lyseblå og gir en deilig atmosfære av ro, varme og god stemning i rommet.



En fin original teglsteinsvegg er hentet frem både i gangen og kjøkkenet. Dette skaper et tøft særpreg.





Lysegrønn, glattlakkerte fronter fra Drømmekjøkkenet ble installert i 2015 med lys kompositt benkeplate.



Her er det rikelig med plass for husets kokker å svinge seg rundt!

Det er integrert komfyr med induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Lett å se for seg hyggelige frokost- og middagsstunder i disse harmoniske omgivelsene.







På varme sommerdager er det deilig å åpne  
den høyreiste balkongdøren og innta  
frokosten utendørs.

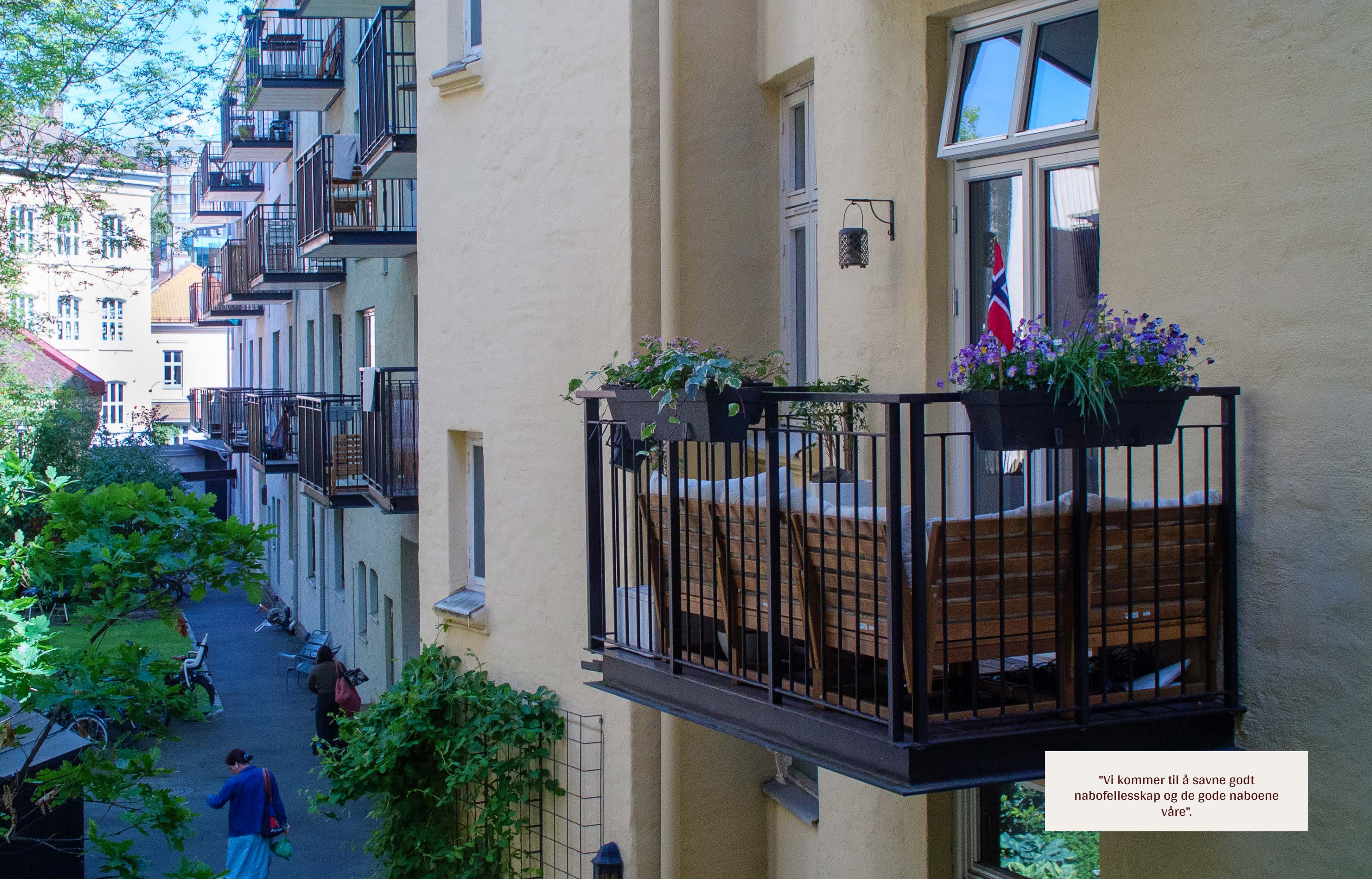






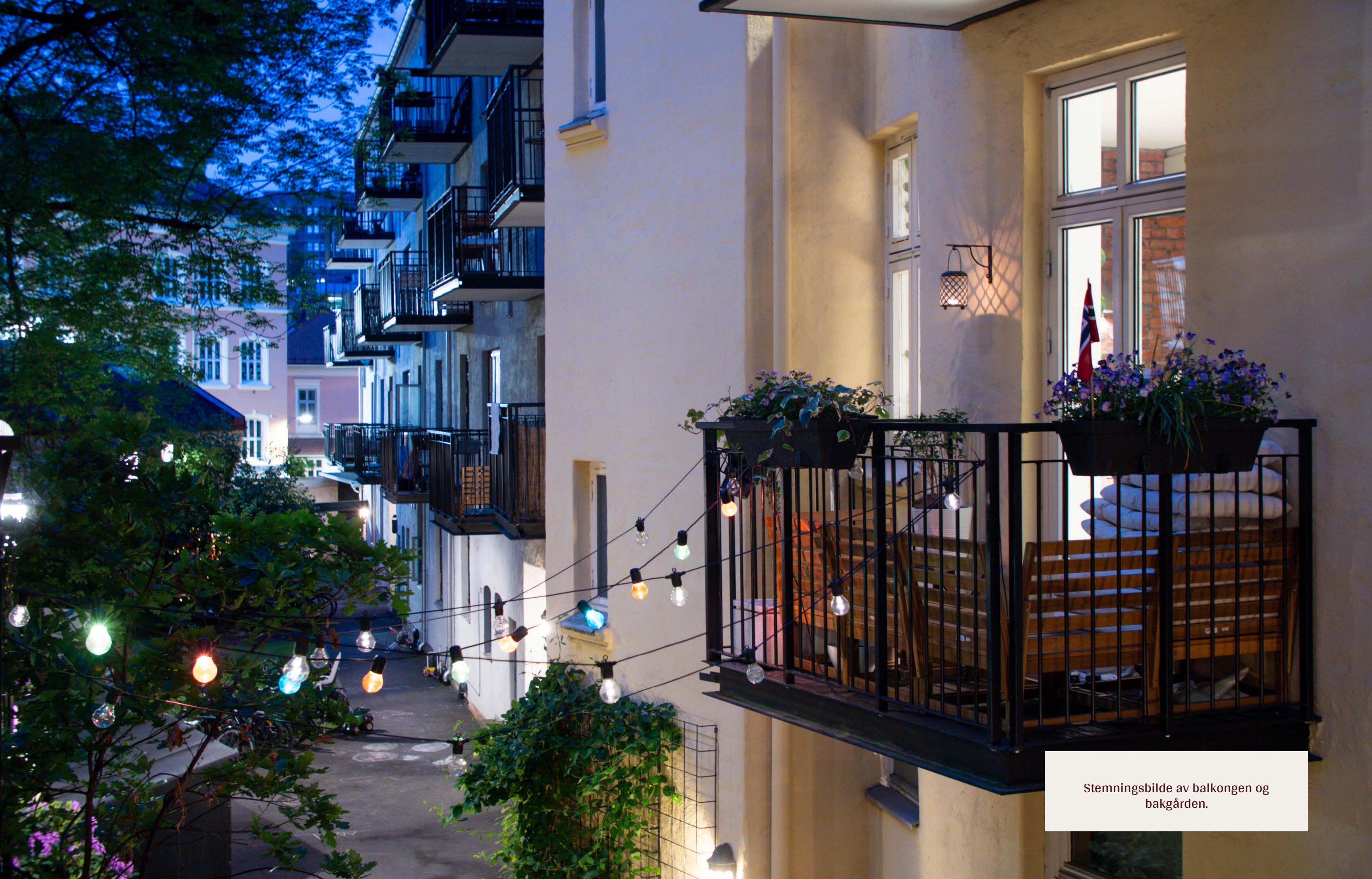
Innred din egen balkongidyll her med  
frodige planter og stemningsfull  
utebelysning.





"Vi kommer til å savne godt  
nabofellesskap og de gode naboene  
våre".





Stemningsbilde av balkongen og  
bakgården.





Leilighetens to soverom og badet ligger behagelig tilbaketrukket fra de sosiale sonene.

Mellomgangen som leder til soverommene er smart innredet med god oppbevaringsplass i garderobeskap.

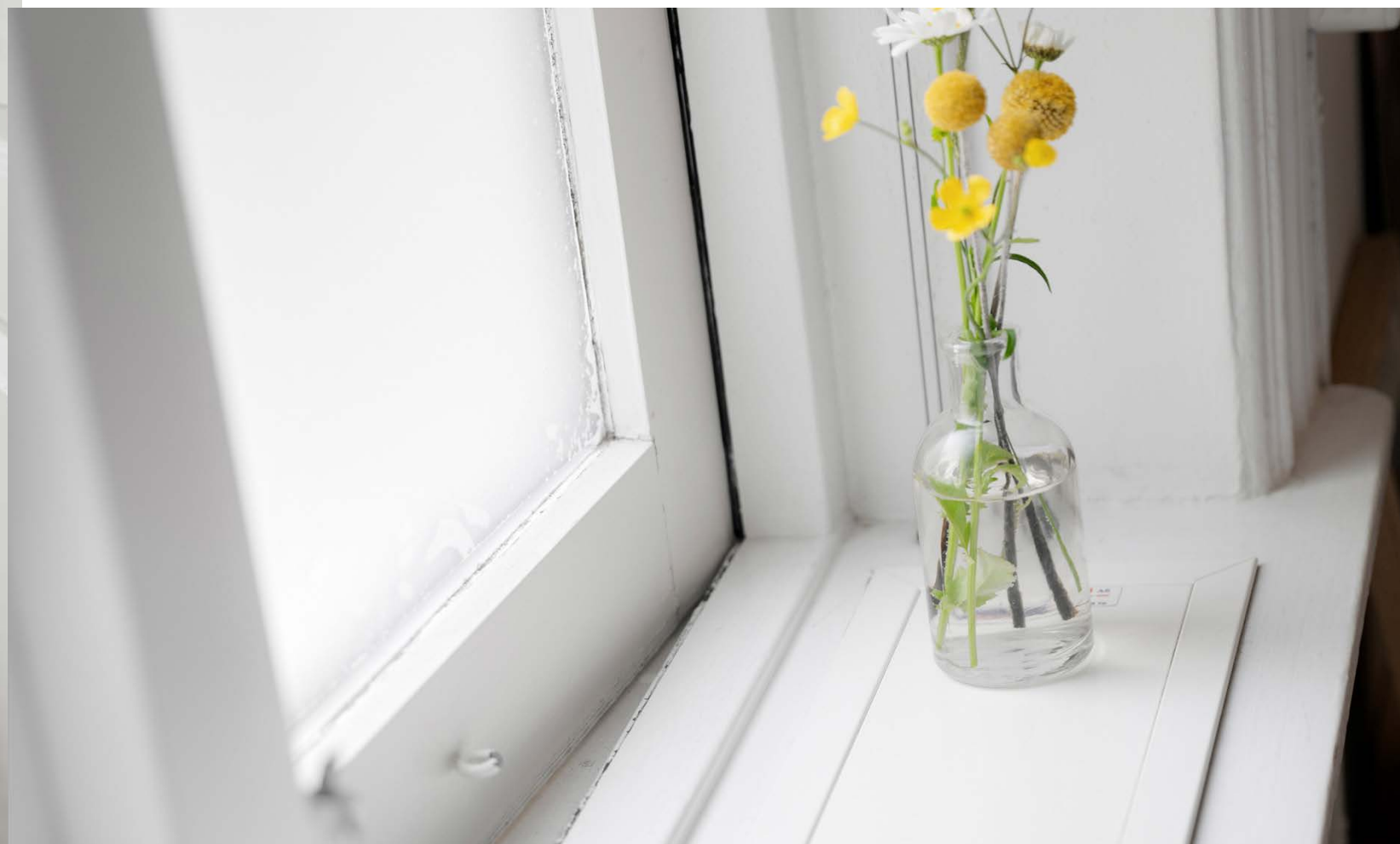




Soverom 1 - Veggflatene er malt i en gylden hvit farge med grønne undertoner, og skaper en harmonisk stemning i rommet.

Smart innfelt nattbord i sideveggen.

I vinduet her og på stuen er det montert en smart varmelist som sørger for behagelig temperatur i rommet.







Den gode takhøyden i rommet er godt utnyttet med plassbygget skapinnredning.



Soverom 2 -  
Mulig å dele i to og lage ett redje soverom.

Rommet har en uvanlig god størrelse og kan innredes som et flott hovedsoverom, gjesterom, barnerom eller hjemmekontor. Det er i dag innredet som et barnerom for selgers to barn. Mulig å dele i to og lage et tredje soverom.

Skal du bo med barn i byen er det mange fordeler med at barna deler rom. Mange sover bedre når de har søsken i nærheten. Barna får også anledning til å bygge opp en tett og nær relasjon, og de lærer seg å dele, samarbeide og ta hensyn.







Med to køyesenger fra IKEA satt sammen skaper man fine adskilte soner.







Rommet er malt i en nøytral basefarge, men med en gul kontrastvegg som gir deg herlige lengsler til sol og sommer.

"Vi kommer virkelig til å savne Tøyen. En fantastisk nabolags ånd og følelse av tilhørighet og fellesskap. Gode naboer, lett å bli kjent med nye folk. Det er mange fine parker for barn her også som bl.a Kirsebærlunden, Sørliparken og Gartnerløkka, samt lokale fritidsaktiviteter for barn som Tøyen barnekor, Tøyen orkester og Tøyen sportshall."







Leilighetens baderom er også av det sjenerøse slaget.

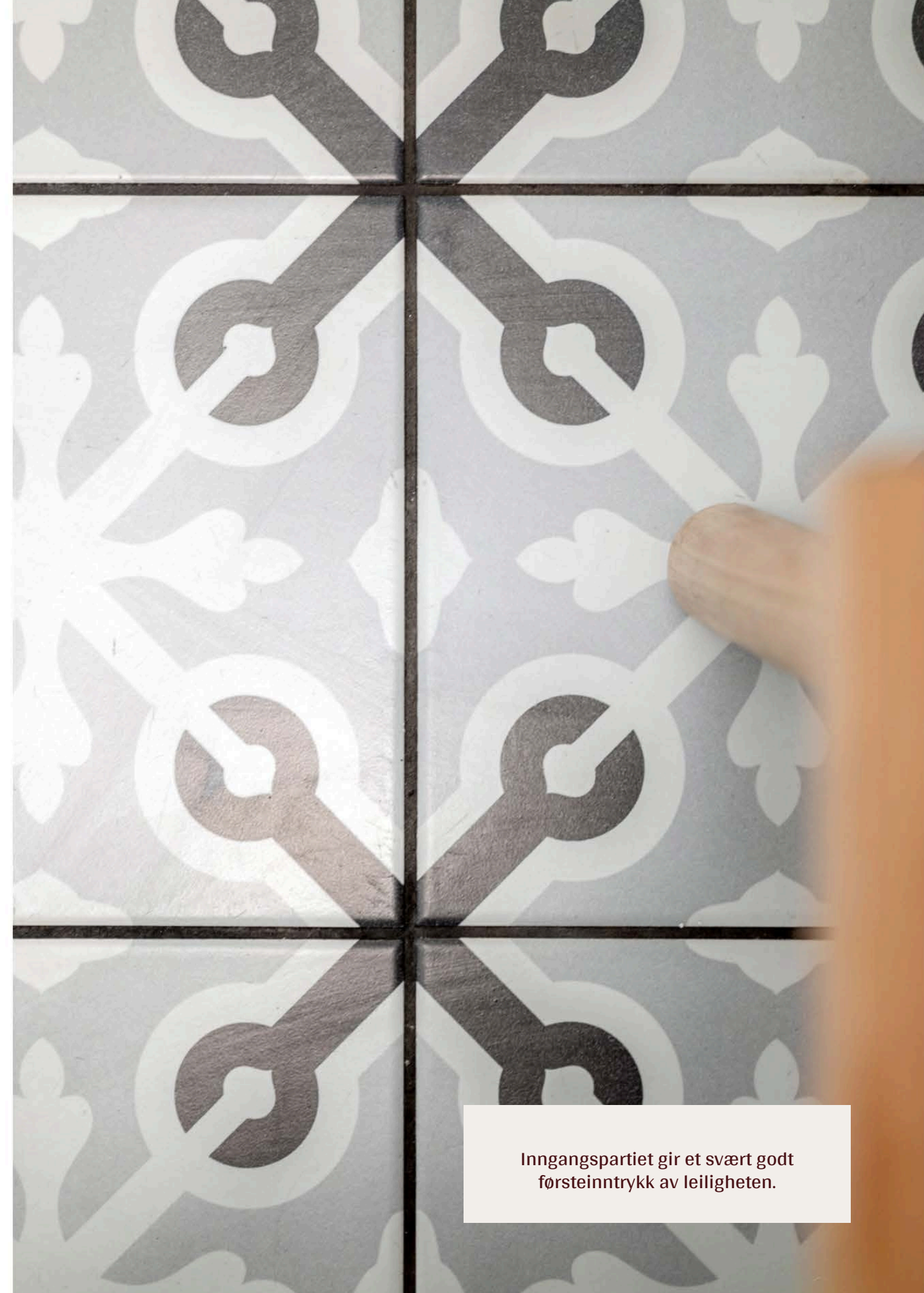
Rommet ble oppusset av en tidligere eier i 2009 med tidløse fargevalg på fliser på gulv og vegger, og en fin downlightsbelysning.





Det er varme i gulvet både på  
kjøkkenet, i gangen og stuen.

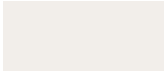




Inngangspartiet gir et svært godt  
førsteintrykk av leiligheten.

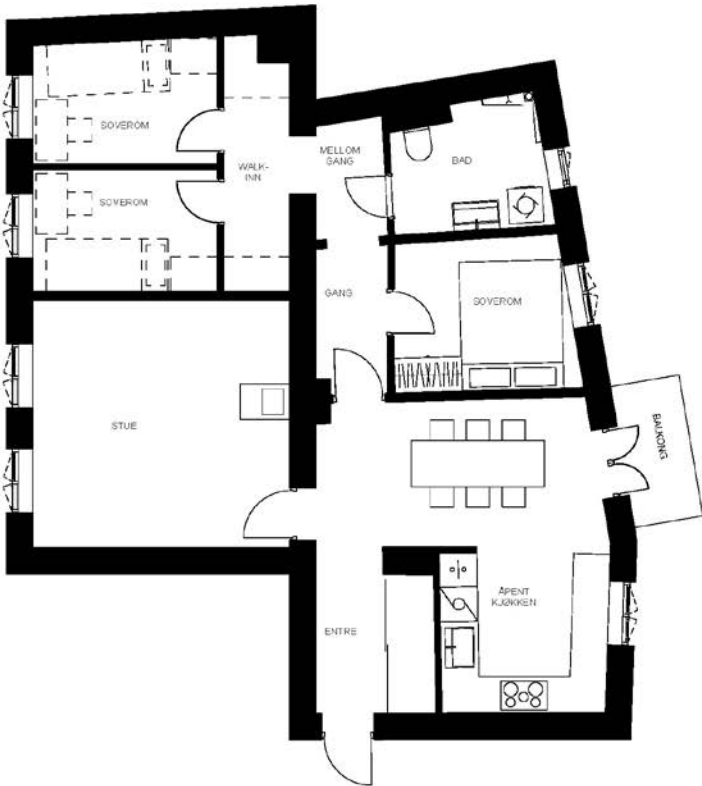
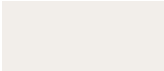


# Forslag til alternativ planløsning 1



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

# Forslag til alternativ planløsning 2



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





Barna kan leke i trygge og skjermede omgivelser.



Bakgården er virkelig en idyllisk, blomstrende oase på sommerstid.

Det felles gårdsrommet er pent opparbeidet med flere sittegrupper. Her kan du nyte varme sommerdager med gode venner og trivelige naboer!







Borettslaget har en dedikert styre og hyggelige folk i alle aldre som bor her.







## Intervju med selger

### Når kjøpte dere eiendommen?

I februar 2018.

### Hva var avgjørende for valget deres?

Leilighets størrelse og planløsning, samt nabolaget pga flere bekjente som bodde på Tøyen fra før og anbefalte området på det sterkeste.

### Hvorfor skal dere flytte?

Vi har kjøpt enebolig.

### Hvordan er parkeringsmulighetene?

Det er gateparkering i området, og det er også mulig å leie garasjeplass i fellesgarasjen, for eksempel ved Kiwi. Parkeringsplassen ligger kun 2 minutters gange fra boligen. Med registrert adresse i Gamlebyen kan man søke om beboerparkering.

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

Boligen har en romslig inngang og entré, hvor man komfortabelt kan ta av seg sko og ytterklær – uten å måtte gå gjennom disse rommene igjen. Stuen er separat og skjermet, og det finnes en egen spisestue med tilknytning til et godt utstyrt kjøkken. Soverommene er adskilt fra oppholdsrommene i en egen soveavdeling, noe som gir både ro og privatliv. Det er rikelig med bodplass – boligen disponerer to

boder, og det er i tillegg mulighet for å leie en felles trappebod. Inneklimaet er behagelig, også på de varmeste sommerdagene.

Vi kommer til å savne det gode nabofellesskapet og våre fantastiske naboer. Borettslaget har et dedikert styre og består av trivelige og engasjerte beboere. Her er det et sosialt og inkluderende bomiljø, med felles grillmiddager og barn som leker trygt sammen i bakgården.

### Hva har dere likt best med området?

Alt i alt det beste nabolaget vi har bodd i! Kort gangavstand til sentrum og flere bydeler, kun 35 min til flyplassen. Nærområdet byr på et rikt tilbud: gode spisesteder, Botanisk hage, Tøyenbadet, Tøyenparken, og Gamle Munch med spennende kulturprogram. Fantastiske tilbud for barn og unge via Gamle Munch, Tøyen Sportsklubb (Caltexløkka), K1, Deichman og Biblo Tøyen. Tøyen skole skiller seg ut med musikklinje, eget symfoniorkester og flott skolebibliotek. Her er det en sterk nabolagsånd, god fellesskapsfølelse og mange hyggelige naboer. Området har også fått flere flotte parker for barn de siste årene, som Kirsebærlunden, Sørliparken og Gartnerløkka.



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

Om vinteren aker vi i Tøyenparken sammen med naboene. Om sommeren bader vi på Tøyenbadet eller sykler ned til Sørenga etter jobb og skole – det tar bare 10 minutter. På Tøyen finnes det aktiviteter året rundt

**Til slutt - beskriv boligen med tre ord!**

Romslig, komfortabelt og lys.

# NÆROMRÅDET













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

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

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

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

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



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 83 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 92 m²

TBA: 3 m²

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 m² 2. etasje

BRA-i: 83 m² Entré, bad/wc, åpent kjøkken med spiseplass og utgang balkong, stue, gang, mellomgang og 2 soverom.

5. etasje

BRA-e: 3 m²

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

3 m²

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 6,2 m2 og en loftsbod med gulvareal på ca 3,7 m2 målt under skråtak og ca 2,8 m2 målt i henhold til NS3940`s bestemmelser for skråtak.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1839.7 m²

### Beliggenhet

Enerhaugen - Tøyens kanskje beste beliggenhet!

Leiligheten ligger meget sentralt og attraktivt til på populære Enerhaugen. Det er kort vei til alle servicefasiliteter og offentlig kommunikasjon. Tøyen T-bane (alle linjer) og bussholdeplass er like i nærheten og det er kort avstand til Oslo bussterminal og til Oslo S. Kun 50 meter fra leiligheten finner du nærmeste bysykkelstativ som gjør at du enkelt kan forflytte deg rundt i byen.

Området er meget spennende og i rask utvikling. Byggingen av Fjordbyen med Bjørvika og Sørenga er i full gang. Det har allerede skjedd store positive endringer i området, og utviklingen vil fortsette i årene fremover. Grønland og Teaterplassen er knyttet til Bjørvika gjennom to nye gangbroer og gir beboere i Gamle Oslo rask og enkel adkomst til yrende liv kafé- og restaurantliv i Barcode og sjølivet på Sørenga.

Det har også skjedd mye spennende på Tøyen de siste årene. "Tøyenløftet" har sørget for at gamle fasader har blitt pusset opp og mange nye, spennende spisesteder, barer og forretninger har funnet veien til Området. Tøyen torg bugner over av spennende matopplevelser hos bl.a Maaltid, Golden Chimp og Håndbakt. Skatten er en flott plass for å spille dart, quiz-kveld, konserter og club-nights. Papegøye (tidligere Neongrut) er en kombinert kaffe- og vinbar, hvor de har som visjon å tilby en sunn meny med fokus på veganske og plantebaserte produkter. Her tilbys i tillegg til speciality coffee og naturvin, sunne snacks som diverse sandwicher, fruktsalat, forskjellige juicer, smoothies, kaldgrøt, og bakst.

I nærområdet finner du også flere store matbutikker, hvorav den nærmeste ligger bare få skritt ned i gata. Grønland Basar (med Vinmonopolet, slakter, bokhandel, klesbutikker og restauranter), en rekke frukt- og grøntbutikker, ligger bare en liten spasertur fra leiligheten. De som ikke rekker å ta kaffekoppen hjemme, kan stoppe innom en av de mange kaffebarene i nærområdet. Kaffebrenneriet, Stockfleths og Skatten er alle populære steder med godt utvalg.

Du finner dessuten en rekke av hovedstadens særpregede grønne lunger i nærheten. Rett over veien ligger vakre Botanisk hage med en hyggelig kafé og naturhistorisk museum. En liten spasertur unna leiligheten finner du Tøyenparken der den stadig mer populære Øyafestivalen arrangeres. Parken egner seg godt både for hygge og trening med store gressletter, stier og bakker. Videre er Ola Narr et sted med fine løpemuligheter. På kollen har man utsikt utover hele Oslo og bratte bakker som brukes til skihopp og aking vinterstid. Det finnes i tillegg flotte turmuligheter både langs Akerselva, Alnaelva og i Ekebergskrenten. Eller hva med å legge søndagsturen til hyggelige Kampen Økologiske Barnebondegård?

I Sørligata 40A har du med andre ord nærhet til "alt" som trengs, og sentrum er selvfølgelig bare minutter unna til fots eller sykkel.

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Min Árbi, 2 min gange

Langleiken barnehage (1-5 år) 0.2 km

Enerhaugen barnehage (1-5 år) 0.2 km

Skoler:

Tøyen skole (1-7 kl.) 0.2 km

Vahl skole (1-7 kl.) 0.4 km

Lakkegata skole (1-7 kl.) 0.8 km

Sofienberg skole (8-10 kl.) 1.2 km

Jordal skole (8-10 kl.) 1.2 km

Hersleb videregående skole, 8 min gange

Elvebakken videregående skole 1.5 km

### Skolekrets

Sørligata 40A sogner til Tøyen skole. Elever går videre til Jordal skole.

### Offentlig kommunikasjon

Buss fra Tøyenkirken (Linje 5N, 60) 0.2 km

T-bane fra Tøyen (Linje 1, 2, 3, 4, 5) 0.3 km

Trikk fra Heimdalsgata (Linje 17) 1 km

Tog fra Tøyen stasjon (Linje RE30, R31) 1.1 km

1.4 km til Oslo S med totalt 24 ulike linjer.

### Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av



stubbloftsleire.  
Saltakkonstruksjon i tre tekket med takstein. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag.  
Utvendige fasader fremstår som normalt godt vedlikeholdte byggeår tatt i betraktning.  
Fasaden mot gate er sist rehabilitert i 2013, mot bakgård i 2016.  
Taket i oppgang 40 er rehabilitert/omtekket i 2020.  
Gården har vært utsatt for setninger i grunnen, dette gir seg utslag i bl.a skjevheter i gulv.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
Ja.  
Beskrivelse: Det er et lite mellomrom mellom to parkettplanker i gangen ved soverom. I tillegg finnes det en mindre overflateujevnhet øverst på veggen til badet, som enkelt kan utbedres med sparkling og maling.

11. 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.  
Beskrivelse: Små korrigeringer etter tilsynsrapport utført av Elvia AS.  
Arbeid utført av: STRØMINSTALLATØREN AS.

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

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

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
Ja.  
Beskrivelse: Tvist mellom borettslag og utbygger av loft oppgang 44 og 46 (Knut Garden Eiendom AS tidligere Sequoia AS). Se utfyllende informasjon i prospekt.

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
Ja.  
Beskrivelse: Borettslaget har fått utarbeidet en langsiktig vedlikeholdsplan for de neste 10 årene i samarbeid med OPAK. Gjennomføring av ulike vedlikeholdsarbeider i årene som kommer kan medføre en økning av husleie/fellesgjeld.

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?  
Ja.  
Beskrivelse: Inngang 44-46 skadedyr og insekter problemer - problemet er sanert - Borettslag er skadedyr forsikring gjennom Gjensidige AS.

Tilleggs kommentar:  
Sak: Tidligere sekundær rømningsvei er fjernet. Det kan komme krav om mulig tilbakestilling ved brannsikkerhetsoppgradering i gården. Leiligheten hadde opprinnelig en sekundær rømningsvei fra gang ved soverom/bad til annet trapperom. Tidligere styre godkjente fjerning av denne rømningsveien, som nå er erstattet med en EI60 brannvegg med speil på innsiden. Det er ikke funnet skriftlig dokumentasjon på arbeidet eller tillatelser,

men det ble utført av faglærte. Borettslaget utreder nå oppgradering av brannsikkerheten i gården, og i den forbindelse kan det som nevnt komme krav om tilbakestilling til opprinnelig rømningsløsning. Dvs sette inn en brannsikker utgangsdør.

**Innhold**  
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder: Entré, bad/wc, åpent kjøkken med spiseplass og utgang balkong, stue, gang, mellomgang og 2 soverom.

Nordvestvendt, overbygget balkong på ca 3,3 m2.

I tillegg disp. leiligheten en kjellerbod på ca. 6,2 m2 og en loftsbod med gulvareal på ca. 3,7 m2.

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

Forhold som har fått TG2:

- Vinduer og dører.  
Oppsummering  
TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1983 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Enkelte 2-lags isolerglass vinduer er punkterte. I tillegg er enkelte vindusrammer utvendig preget av aldring, malingavflassing og oppsprekking i trevirke. Sprekk i ett vindusglass i bad. Enkelte defekte vindushasper/vinduslukkere.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer fra 1983 må påregnes i nær fremtid/umiddelbart.  
Det anbefales å montere brannklassifisert dør mot felles trappeoppgang.

- Etasjeskille og gulv på grunn.  
Oppsummering  
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:  
Ett soverom, målt ca 2,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.  
Ett soverom, målt ca 1,6 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i begge soverom.  
Gulv i entre, åpent kjøkken og stue er rettet opp i 2015, i henhold til tidligere eier.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak.

- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen.  
Oppsummering  
Det fremkommer ikke gjennom styret i borettslaget eller gjennom planinnsyn hos kommunen at pipeløp i stue er innvendig rehabilitert i senere tid.

Pipemur kan besiktiges fra en side i stue og to sider i kjøkken. To sider av pipemur i gang tilstøtende til peisovnen er antatt påført malt tapet og kan derfor ikke besiktiges samt i stor grad tildekket av høyskap. Det ble ikke registrert avvik på synlig del av pipemur.

Pipemur i soverom har ikke tilknyttet ildsted og er i



stor grad tildekket av høyskap.

Det stilles krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 4 sider når pipeløp ikke er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, i henhold til brannforskrifter.

TG-2 er satt med tanke på at pipemur i forbindelse med ildsted i stue er tildekket utover hva som er tillatt i henhold til bannforskrifter.

Anbefalte tiltak  
På generelt grunnlag anbefales det at alle pipemurer fristilles slik at besiktigelse kan utføres og at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

- Kjøkken.  
Oppsummering av overflater og innredning  
Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i ca 2015.

Lysgrønn, glattlakkerte fronter fra Drømmekjøkkenet med lys kompositt benkeplate og underlimt rustfri noppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Integrert komfyr med induksjon platetopp, oppvakmaskin og kjøl/frys. Stoppekraner og Aquastop er montert på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap. Waterguard er montert i benk. Komfyrvakt er etablert.

Stedvis manglende sokkellist under benkeskap. TG-2 er satt med tanke på sprekk i induksjons platetopp.

Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som normalt godt ivaretatt og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

- Vannledninger.  
Oppsummering  
Badet er oppført med et lukket fordelingsskap for vannopplegg med adkomst via inspeksjonsluke i vegg i badet. Hovedstoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak i bad er montert i rørkasse i bad med adkomst via inspeksjonsluke. Hovedstoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak i kjøkken er montert i benkeskap i kjøkken. Hovedstoppekraner i leiligheten fungerer som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på at kobberrør i leiligheten har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved leilighetens inntak. Resterende fellesopplegg er borettslaget sitt ansvar.

- Elektrisk.  
Oppsummering  
Elektrisk oppvarming i leiligheten. Åpent elektrisk anlegg.

Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringer er på 40 ampere. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten. Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i senere tid, ukjent år.

Elektrisk anlegg i kjøkken er i vesentlig grad montert nytt i 2015 og i ca 2009 i bad. Varmekabler i bad fra 2009. Gulvvarme, antatt i form av varmemefolie i entre, åpent kjøkken og stue fra 2015.

Halogen downlight belysning i bad fra 2009.

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. Elanlegget 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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2021, dokument datert 24.11.2021. Det ble fremvist Samsvarserklæring for diverse mindre elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2022, dokument datert 03.02.2022.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten, bortsett fra overnevnte, etter 1999.

- Ventilasjon.  
Oppsummering  
Det er montert elektrisk avtrekksvifte foran avtrekksventil i vegg i bad. Det ble ikke registrert avtrekk/sug gjennom avtrekksviften. Det er ikke avtrekksventilasjon via ventilasjonskanal i kjøkken. Det er ikke etablert tilluftsventiler gjennom

yttervegger.  
Det er montert luftespalter i vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak  
Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten samt og demontere elektrisk avtrekksvifte i bad.

- Våtrom.  
Oppsummering av overflater  
Vindu er montert i våtsone. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold på vindusramme utført i malt trevirke. Foringsflater i vindusåpning er flislagt.

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 2,4 cm. Forholdet er å anse som tilfredstillende. Fall mot gulvsluk i dusjsone tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall da vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 1,4 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

Stedvis noe rissdannelser i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone. Mindre rissdannelse i en veggflis i dusjsone.

TG-2 er satt med tanke på dårlig fall mot gulvsluk i dusjsone som ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall da vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse.

Oppsummering av sanitærutstyr



Enkelte mindre slagskader i overflaten av porselensservant.  
Lokal avskalling av legering i overflaten av dusjbatteri.  
Forøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt ivaretatt.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne til veggklosett, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Oppsummering av ventilasjon  
TG-2 er satt med tanke på dårlig sug gjennom elektrisk avtrekksvifte i bad som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon  
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Oppsummering av fukt  
Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger til dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet.  
Det ble søkt etter fukt i vegger i bad, søket indikerte noe fuktutslag lokalt i en vegg i dusjsone.  
TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktsøket i vegg i dusjsone.

Anbefalte tiltak fukt  
Det anbefales å montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

**Innbo og løsøre**  
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som

skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Medfølger ikke:  
- String hylle stue  
- Vegg hyller i metall kjøkken  
- Hyller eik spisestue  
- Taklampe spisestue  
- Alle runde glasskuppel taklamper (stue, gang og mellom gang og soverom med dobbelseng)  
- Vegglamper(de store svarte) i stua ved store malerier  
- Vaskemaskin  
- Ribbevegg

Vi er åpne for å selge mot tilleggspris:  
- String hyller  
- Eik hylle i spisestue  
- Ribbevegg

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

**Parkering**  
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser, samt beboerparkering i området - Sone C.

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

**Forsikringsselskap**  
Gjensidige Forsikring

**Polisenummer**  
90546994

**Energi**  
**Oppvarming**  
Elektrisk oppvarming i leiligheten.  
Varmekabler i bad fra 2009.  
Gulvvarme, antatt i form av varmefolie i entre, åpent kjøkken og stue fra 2015.

**Info strømforbruk**  
Selger opplyser følgende:  
"Boligen har gulvvarme i gangen, kjøkken og spisestue, stue og bad. I tillegg har vi elektriske vinduslister og 2 panelovener -1 i barnas soverom og en liten en i gangen ved badet. Strømforbruk utgjør ca 18.000kr i året, men vi liker og ha det varmt."

**Energikarakter**  
G  
**Energifarge**  
Oransje.

**Info energiklasse**  
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås

ved henvendelse til megler.

**Borettslaget/Økonomi**  
**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**  
Kr 7 600 000,-

**Info kommunale avgifter**  
Faktureres borettslaget og er inkl. i andeles felleskostnader.

**Formuesverdi primær**  
Kr 1 648 120

**Formuesverdi primær år**  
2023

**Formuesverdi sekundær**  
Kr 6 592 481

**Formuesverdi sekundær år**  
2023

**Andre utgifter**  
Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper det kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold, og ev. oppgradering av kanalpakker til tv og linjehastighet på internett hvor grunnpakke er inkludert.

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



Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Balkong 450,00  
Trappevask 150,00  
Felleskostnader 8 044,00 (v.vann, komm.avgifter, renter og avdrag på fellesgjeld til borettslaget og sameiet, felles forsikring, internett fra Telia, vaktmester, forr. førsel og øvrige driftskostnader i borettslaget)

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8644

Andel Fellesgjeld

Kr 394 836,-

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 13 929

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Humlegården Borettslag

Organisasjonsnummer

947476068

Andelsnummer

16

Om borettslaget

Borettslaget består av 54 andelsleiligheter.

Humlegården Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947476068, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer: 229, 149, 150, 151.

Generelle opplysninger om Humlegården Borettslag og Sameie.

Det er 54 boenheter og en næringsseksjon ( lokalet hvor Maaltid i dag holder til) i Borettslaget, og 7 næringsseksjoner i Sameiet eid av private aktører.

Borettslaget har prorataansvar for sin forholdsmessige del av gjelden i Humlegården Sameie. Pr 31.12.2023 er gjelden på kr 10 093 605,- i selskap 7087 Humlegården Sameie. Av dette er borettslagets andel av lån pr 31.12.2023 kr 9 466 084,-.

Større vedlikehold og rehabilitering utført i gården:

2019 - 2020 Brannutbedring  
Brannutbedring måtte gjennomføres etter pålegg fra OBRE (Oslo Brann- og redningsetat). Borettslaget har mottatt en tiltaksliste fra OBRE som måtte dokumenteres gjennomført innen 01.01.2020, herunder utbedring av baktrapper i 40, utbedring av trappeboder, utbedring for å bedre brannsikkerhet i kjeller og loft. Styret inngikk avtale med Spikern AS for å ferdigstille dette arbeidet. I desember 2019 sendte styret inn dokumentasjon på alle punkter foruten utbedring på loftet i 40 (som tok lenger tid

enn forventet). Alle punkter på listen er godkjent, foruten to punkter hvor OBRE har bedt om ytterligere dokumentasjon innen 01.09.2020.

2019 - 2020 Utbedring av tak nr. 40  
Arbeid og prosjektstyring for utbedring av taket i 40-delen. Inngikk avtale om rådgivning og prosjektledelse med OPAK høst 2019. OPAK og styret jobbet sammen for å lage plan og kravspesifikasjon til anbudsrunde med entreprenører. Styret sendte ut kravspesifikasjon til 6 entreprenørfirmaer i desember 2019, med svarfrist januar 2020. Styret inngikk en avtale med Hansen Gruppen AS, med oppstart av prosjektet i februar 2020.

2019 Brannvernrunde  
September 2019 - gjennomført brannvernrunde i samarbeid med Norsk Brannvern. Sjekk av brannvarslere og slukningsutstyr i alle leiligheter.

2017 - 2018 Oppgradering av bakgård  
Utbedringen har gitt mer plassutnyttelse av fellesarealet, dekke med rettet drenering og brannsikker løsning for søppelhåndtering.

2017 - 2018 Lydisolasjon i leiligheter i 44/46  
Lydisolasjon fra loftet ned til underboere ifbm loftsutbyggingen. Iverksatt målinger utført av Brekke og Strand AS, som viste tydelig avvik fra standard flere steder. Utbygger har erkjent problemet og ønsker å utbedre dette. 2018: Utbedringer i samtlige leiligheter hvor det var innmeldt problemer og hvor lydmåling viste at krav til lydklasse ikke var oppfylt. Styret har hatt godt samarbeid med utbygger. Tiltakene som ble iverksatt er i tråd med Rambølls anbefalinger, som foreligger i egen rapport.

2017 Utbedring av elektrisk anlegg  
Utskiftninger i det elektriske anlegget på deler som var foreldet og som forårsaket strømbrudd og utgjorde brannfare. Styret kompletterte brannvarslingsanlegget slik at loftsareal også er dekket, samt at det ble utført reparasjoner og justeringer på anlegget.

2016 Utbedring av kjellere  
Som del av loftsalget ble kjellerarealene utbedret. Det ble satt opp nye kjellerboder til alle beboere, lys, ventilasjon og varme for å stabilisere fuktighet, renovering av gulv, tak og vegger.

2016 - 2018 Salg og utbygging råloft i 44 og 46  
2016: Salg av loftsarealer iht. vedtak fra generalforsamling. Etter tilbudsrunde ble utbygger med beste samlede tilbud mtp. pris og troverdig gjennomføring valgt. I samarbeid med OBOS Juridisk ble det laget kjøpskontrakt, som også innbefattet utbedring og rehabiliteringstjenester på oppgradering av kjeller og installasjon av seriekoblet brannvarslingsanlegg.

2016 Installert seriekoblet brannvarsling  
Installasjon av seriekoblet brannvarslingsanlegg i alle leiligheter og fellesareal i gården.

2016 Fasaderehabilitering 40-delen  
Etter varsler om mulig løsmasse som kunne falle ned fra fasaden i 40-delen valgte styret å foreta en helhetlig rehabilitering av fasaden i 40-delen, både ut mot gate og indre gård. Myr og løs masse ble reparert, fasaden malt, defekte nedløpsrør skiftet, varmekabler og elektrisk tilkobling oppgradert. Det ble også utført en midlertidig tettejobb på huller i taket.



2016 Skillevegg mellom leilighet og næring  
Skillevegg mellom leilighet og næringslokale i 1. etg.  
i 40-delen ble byttet.

2011 Skifte av tak i nr 44 og 46, samt fasade.

2011 Tilstandsrapport fra OPAK (sameiet)  
Sameiet fikk i 2011 utført en tilstandsrapport fra  
OPAK med vedlikeholdsplan for gården, som tilsier  
et vesentlig behov for rehabilitering de kommende  
årene for å få gården opp på et forskriftsmessig  
nivå.

Borettslaget økte felleskostnadene for borettslaget  
med 15 prosent i 2025. Dette var hovedsaklig på  
grunn av økte felleskostnader i sameiet grunnet  
vedlikeholdsetterlep og økning i kommunale  
avgifter.

Det er ikke planlagt ytterligere økning av  
felleskostnader utover evt. KPI justering iflg.  
styreleder.

En 10 års vedlikeholdsplan utarbeidet for  
borettslaget vil skape en forutsigbarhet for  
beboernemed hensyn til fremtidige  
vedlikeholdskostnader. Det er p.t ikke planlagt større  
vedlikeholdsarbeider i nær fremtid iflg. styreleder.

Styret vurderer ellers ytterligere tiltak for å bedre  
borettslagets økonomiske situasjon, blant annet  
refnansiering av eksisterende lån. Dette for å  
opparbeide en likviditetsbuffer, og være med  
robuste ved uforventede kostnader.

Borettslaget leier i dag ut et næringslokale på  
hjørnet av gården til restauranten "Maaltid" som

generer gode inntekter. Det er inngått en 10 års  
leieavtale med denne leietakeren.

I tillegg leies det også ut trappeboder til beboerne  
som gir inntekter til borettslaget.

**Orientering om tvistesak mot Sequia:**  
Borettslaget solgte i 2016 råloft til utbygger Sequia  
for for å bygge 4 loftsleiligheter i oppgang 44-46. I  
etterkant av utbyggingen oppsto det flere lekkasjer  
fra en takterrasse på en av de 4 loftsleilighetene.  
Det ble gjort utbedringer i regi av borettsalget.  
Borettslaget har reklamert overfor Sequia og mener  
at de er ansvarlige for kostnader knyttet til utbedring  
av lekkasjen. Borettslaget har engasjert advokat  
som p.t er dekket av borettslagets forsikring til å  
bistå i denne tvistesaken. For videre og detaljert  
forklaring vennligst ta kontakt med styreleder Kristin  
Gjørøv.

**Planlagte tiltak fremover**  
- Følge opp reklamasjonsarbeid mot utbygger  
Sequia og vurdere videre fremdrift i denne saken.  
- Ferdigstille og implementere langsiktig  
vedlikeholdsplan.  
- Vurdere alternativ løsning for økonomistyring og  
drift.  
- Iverksete tiltak for å bedre og trygge borettslagets  
økonomi  
- Jobbe videre med retningslinjer for næringslokaler,  
slik at det blir mer retferdige betingelser ift. andel og  
næringsseksjon.  
- Videreføre tiltak for bedre kommunikasjon med  
beboere og næringsdrivende gjennom VIBBO.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Lån nr. 1:  
Bank: Husbanken  
Lånenr.: 11734143  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,66%  
Restsaldo 515 414,00  
Innfrielsesdato: 01.03.2030  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12

Lån nr. 2:  
Bank: Husbanken  
Lånenr.: 11734162  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,66%  
Restsaldo 996 694,00  
Innfrielsesdato: 01.03.2030  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12

Lån nr. 3:  
Bank: Husbanken  
Lånenr.: 11936569  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,68%  
Restsaldo 421 204,00  
Innfrielsesdato: 01.09.2032  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 4

Lån nr. 4:  
Bank: Obos Boligkreditt AS  
Lånenr.: 98208080970  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,84%  
Restsaldo 564 673,00  
Innfrielsesdato: 30.07.2033

Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12

Lån nr. 5:  
Lånenr.: 98208080989  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,84%  
Restsaldo 3 830 924,00  
Innfrielsesdato: 30.04.2042  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12

Lån nr. 6:  
Bank: Obos Boligkreditt AS  
Lånenr.: 98208080997  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,84%  
Restsaldo 1 158 593,00  
Innfrielsesdato: 30.01.2029  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12

Det er p.t ikke mulighet for individuell nedbetaling på  
fellesgjelden.

**Sikringsordning fellesgjeld**  
Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot  
tap av felleskostnader.

**Forkjøpsrett**  
Ifølge borettslagets vedtekter, er det ikke  
forkjøpsrett på lagets andeler.

**Regnskap/budsjett**  
Innkalling/referat fra siste generalforsamling og  
regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos  
meglerforetaket.



**Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

**Vedtekter/husordensregler**

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

**Dyrehold**

Fra vedtektene: Det er tillatt å holde hund og andre lovlig husdyr i borettslaget. Andelseiere som har dyr, forplikter seg til å følge disse bestemmelser:

- Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område.
- Hunder skal luftes utenfor borettslagets område.
- Eieren skal umiddelbart fjerne ekskrementer etter husdyr.
- Husdyr skal aldri være i sandkassen. Dette gjelder alle typer husdyr.
- Andelseieren har ansvaret for enhver skade som husdyret påfører person eller eiendom i borettslaget.
- Dersom det kommer berettiget klage over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eieren seg til å fjerne dyret fra leiligheten dersom ikke minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvistetilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.
- For øvrig vises det til politivedtektene for Oslo angående dyrehold.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

**Forretningsfører**

**Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

**Offentlige forhold**

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 229, bruksnummer 149, seksjonsnummer 1 i Oslo kommune.Andelsnr. 16 i Humlegården Borettslag med orgnr. 947476068

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/229/149:  
24.06.1878 - Dokumentnr: 900045 - Opprettelse av matrikkelenheten  
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA EN ADRESSE

04.04.1895 - Dokumentnr: 900081 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:229 Bnr:135

04.02.1987 - Dokumentnr: 7633 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 1  
Formål: Samleseksjon bolig  
Sameiebrøk: 2265/2568  
Snr: 2  
Formål: Næring  
Sameiebrøk: 273/2568  
Snr: 3  
Formål: Næring  
Sameiebrøk: 30/2568  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 3 SEKSJONER  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.2012 - Dokumentnr: 1001829 - Sammenslåing  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:229 Bnr:150  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:229 Bnr:151

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Følgende foreligger:  
Expeditions-Dokument, Våningshus, Sørligata 40, attestert 29.12.1897.  
Ferdigattest - Sørligata 40. Arbeidets art: Rehabilitering (Innlegging av bad og wc. Sammenslåing av leiligheter. Bygging av 4 nye leiligheter på loft. Datert 25.03.1985.

Bygningstegninger:  
Dagens planløsning er i henhold til godkjente byggetegninger utført av Telje-Torp-Aasen Arkitektkontor AS i regi av Oslo Byfornyelse AS, datert 20.09.1984, bortsett fra at balkonger er oppført i senere tid.

**Vei, vann og avløp**

Vei: Kommunal vei.

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

**Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til

Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet:  
<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

**Adgang til utleie**

4-2 Overlating av bruk  
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:  
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i



boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,

- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

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

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

(7) Ved manglende brukstillatelse og ferdigattest av andelen, kan styret ikke tillate overlating av bruk.

**Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker

borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

**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**  
7 600 000 (Prisantydning)

394 836 (Andel av fellesgjeld)

7 994 836 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )  
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)  
9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 996 186 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
8 004 086 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
8 006 886 (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 1 350

**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 0,7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget inkl. ev. andel av fellesgjeld. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke et tilretteleggingsgebyr på kr. 19390,-, oppgjørshonorar på kr 6900,- og visninger/overtagelse på kr. 2800,- (pr. visning). Utlegg utgjør kr. 17320,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

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

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23  
0190 OSLO  
Tlf: 230 80 700

**Salgsoppgavedato**  
06.06.2025

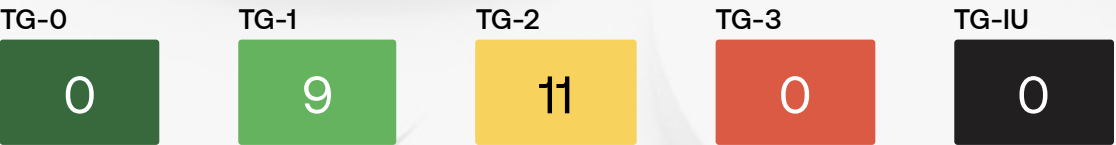


# Sørligata 40A 0577 Oslo

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet  
Byggeår: 1897  
BRA: 83 m<sup>2</sup>  
BRA (ny arealstandard): 92 m<sup>2</sup>  
BRA-i (ny arealstandard): 83 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering



GNR: 229 BNR: 149 ANR: 16

Pål Rønning  
Rønning Eiendomstaksering AS

paal@taksthuset.no  
99511869

Sørligata 40A  
0577 Oslo

## 1. Tilstandsgradene

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TG-0  | <b>Tilstandsgrad 0: Ingen avvik</b><br>Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| TG-1  | <b>Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik</b><br>Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.                                                                                                                                                                                                                                             |
| TG-2  | <b>Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik</b><br>Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader |
| TG-3  | <b>Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik</b><br>Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd                                                                                                                                                                                                                                               |
| TG-IU | Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.                                                                                                                    |



## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.

### Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31949>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG2

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1983 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Enkelte 2-lags isolerglass vinduer er punkterte. I tillegg er enkelte vindusrammer utvendig preget av aldring, malingavflassing og oppsprekking i trevirke. Sprekk i ett vindusglass i bad. Enkelte defekte vindushasper/vinduslukkere.

##### Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer fra 1983 må påregnes i nær fremtid/umiddelbart. Det anbefales å montere brannklassifisert dør mot felles trappeoppgang.

#### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Ett soverom, målt ca 2,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Ett soverom, målt ca 1,6 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i begge soverom. Gulv i entre, åpent kjøkken og stue er rettet opp i 2015, i henhold til tidligere eier.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak.

#### Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

##### Oppsummering

Det fremkommer ikke gjennom styret i borettslaget eller gjennom planinnsyn hos kommunen at pipeløp i stue er innvendig rehabilitert i senere tid.

Pipemur kan besiktiges fra en side i stue og to sider i kjøkken. To sider av pipemur i gang tilstøtende til peisovnen er antatt påført malt tapet og kan derfor ikke besiktiges samt i stor grad tildekket av høyskap. Det ble ikke registrert avvik på synlig del av pipemur.

Pipemur i soverom har ikke tilknyttet ildsted og er i stor grad tildekket av høyskap.

Det stilles krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 4 sider når pipeløp ikke er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, i henhold til brannforskrifter.

TG-2 er satt med tanke på at pipemur i forbindelse med ildsted i stue er tildekket utover hva som er tillatt i henhold til bannforskrifter.

##### Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det at alle pipemurer fristilles slik at besiktigelse kan utføres og at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.



|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kjøkken | <p><b>Oppsummering av overflater og innredning</b></p> <p>Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i ca 2015.</p> <p>Lysgrønn, glattlakkerte fronter fra Drømmekjøkkenet med lys kompositt benkeplate og underlimt rustfri oppvaskum samt ettgreps kjøkkenbatteri.</p> <p>Integrert komfyr med induksjon platetopp, oppvakmaskin og kjøl/frys.</p> <p>Stoppekraner og Aquastop er montert på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap. Waterguard er montert i benk. Komfyrvakt er etablert.</p> <p>Stedvis manglende sokkellist under benkeskap.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på sprekk i induksjons platetopp.</p> <p>Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som normalt godt ivaretatt og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.</p> |
|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

### Vannledninger

#### Oppsummering

Badet er oppført med et lukket fordelingsskap for vannopplegg med adkomst via inspeksjonsluke i vegg i badet.

Hovedstoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak i bad er montert i rørkasse i bad med adkomst via inspeksjonsluke.

Hovedstoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak i kjøkken er montert i benkeskap i kjøkken.

Hovedstoppekraner i leiligheten fungerer som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på at kobberør i leiligheten har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved leilighetens inntak. Resterende fellesopplegg er borettslaget sitt ansvar.

### Elektrisk

#### Oppsummering

Elektrisk oppvarming i leiligheten.

Åpent elektrisk anlegg.

Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringer er på 40 ampere.

Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.

Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i senere tid, ukjent år.

Elektrisk anlegg i kjøkken er i vesentlig grad montert nytt i 2015 og i ca 2009 i bad.

Varmekabler i bad fra 2009.

Gulvvarme, antatt i form av varmemolie i entre, åpent kjøkken og stue fra 2015.

Halogen downlight belysning i bad fra 2009.

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

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

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2021, dokument datert 24.11.2021.

Det ble fremvist Samsvarserklæring for diverse mindre elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2022, dokument datert 03.02.2022.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten, bortsett fra overnevnte, etter 1999.

#### Oppsummering

Det er montert elektrisk avtrekksvifte foran avtrekksventil i vegg i bad. Det ble ikke registrert avtrekk/sug gjennom avtrekksviften.

Det er ikke avtrekksventilasjon via ventilasjonskanal i kjøkken.

Det er ikke etablert tilluftsventiler gjennom yttervegger.

Det er montert luftespalter i vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

##### Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten samt og demontere elektrisk avtrekksvifte i bad.

#### Oppsummering av overflater

Vindu er montert i våtsone. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold på vindusramme utført i malt trevirke. Foringsflater i vindusåpning er flislagt.

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 2,4 cm. Forholdet er å anse som tilfredstillende.

Fall mot gulvsluk i dusjsone tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall da vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 1,4 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

Stedvis noe rissdannelser i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone.

Mindre rissdannelse i en veggflis i dusjsone.

TG-2 er satt med tanke på dårlig fall mot gulvsluk i dusjsone som ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall da vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse.



Oppsummering av sanitærutstyr

Enkelte mindre slagskader i overflaten av porselensservant.  
Lokal avskalling av legering i overflaten av dusjbatteri.  
Forøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt ivaretatt.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne til veggklosett, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2 er satt med tanke på dårlig sug gjennom elektrisk avtrekksvifte i bad som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Oppsummering av fukt

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger til dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet.

Det ble søkt etter fukt i vegger i bad, søket indikerte noe fuktutslag lokalt i en vegg i dusjsone.

TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktsøket i vegg i dusjsone.

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

4. Informasjon om oppdraget

|               |             |
|---------------|-------------|
| Befaringsdato | Rapportdato |
| 23.5.2025     | 5.6.2025    |

Hjemmelshavere

|                                                                           |                              |                          |    |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------|----|
| Navn:                                                                     | Natasa Zednik og Ivan Zednik | Tilstede ved inspeksjon: | Ja |
| Er selgers egenerklæring framlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja |                              |                          |    |
| Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.    |                              |                          |    |

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

|             |                          |           |     |               |     |          |
|-------------|--------------------------|-----------|-----|---------------|-----|----------|
| Adresse:    | Sørligata 40A, 0577 Oslo |           |     |               |     |          |
| Kommunenr:  | 301                      | Gårdsnr:  | 229 | Bruksnr:      | 149 | Festenr: |
| Seksjonsnr: |                          | Andelsnr: | 16  | Leilighetsnr: | 16  |          |
| Byggeår:    | 1897                     |           |     |               |     |          |
| Boligtype:  | Leilighet                |           |     |               |     |          |

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Bygård i 4 etasjer pluss utbygget loft beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via portrom, bakgård og trappeoppgang fra Sørligata.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i tilstøtende gater etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

Saltakkonstruksjon i tre tekket med takstein. Taket ble ikke besikttet på befaringsdag.

Utvendige fasader fremstår som normalt godt vedlikeholdte byggeår tatt i betraktning.

Fasaden mot gate er sist rehabilitert i 2013, mot bakgård i 2016.

Taket i oppgang 40 er rehabilitert/omtekket i 2020.

Gården har vært utsatt for setninger i grunnen, dette gir seg utslag i bl.a skjevheter i gulv.

5. Arealinformasjon



Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

- 1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
- 2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
- 3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

| Etasje    | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom                                                                                   | Beskrivelse S-Rom |
|-----------|-----|-------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 2. etasje | 83  | 83    | 0     | Entre, bad/wc, åpent kjøkken med spiseplass og utgang balkong, stue, gang, mellomgang og 2 soverom. |                   |
| Totalt m² | 83  | 83    | 0     |                                                                                                     |                   |

Hovedareal (ny arealstandard)

| Etasje    | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------|-----|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 2. etasje | 83  | 83                         | 0                           | 0                          | 3                               |
| Kjeller   | 6   | 0                          | 6                           | 0                          | 0                               |
| Loft      | 3   | 0                          | 3                           | 0                          | 0                               |
| Totalt m² | 92  | 83                         | 9                           | 0                          | 3                               |

Gulvareal (ny arealstandard)

| Etasje    | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|-----------|-----------------|---------------------|-------------------------------------|
| Loft      | 4               | 3                   | 1                                   |
| Totalt m² | 4               | 3                   | 1                                   |

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 6,2 m2 og en loftsbod med gulvareal på ca 3,7 m2 målt under skråtak og ca 2,8 m2 målt i henhold til NS3940`s bestemmelser for skråtak.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Type                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Balkong |
| Nordvestvendt, overbygget balkong på ca 3,3 m2.<br>Balkongen er oppført i behandlet stålkonstruksjon med antatt vannbestandige plater i undergulv samt overliggende oppforet tregulv. Balkongen har integrert avrenning i gulv med rør ført ut i ytterkant av balkonggulv. Behandlet spilerekkverk i stålkonstruksjon.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |         |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Ja      |
| Balkongen er oppført ny i ca 2009.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |         |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvik?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Nei     |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Nei     |
| Er det krav til rekkverk?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ja      |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Nei     |
| Er balkong / terrassen tekket?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Nei     |
| Oppsummering av balkong, terrasse, platting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | TG-1    |
| Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.<br><br>Høyde på rekkverk er målt til ca 112 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 m over terreng.<br><br>Balkongen er ikke tekket utover at det er montert ett antatt metall beslag eller plater under oppforet tregulv som er vannbestandig. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktige av beslaget under oppforet tregulv.<br>Det antas at undergulv (beslag) under oppforet tregulv er montert med fall til avrenningspunkt. Eier opplyser at avrenning fra balkonggulv fungerer normalt bra.<br><br>Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold. |         |

6.2 Vinduer og dører



|                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Beskrivelse                                                                                                                                                                                                                     |  |
| 2-lags isolerglass vindu fra 1983.                                                                                                                                                                                              |  |
| 2-lags isolerglass vinduer fra 2008 i fløy balkongdør.                                                                                                                                                                          |  |
| Luftespalte er montert i vindusrammer, spjeld med åpne/lukke funksjon montert i forkant av luftespalte på innside er demontert på de fleste vindusrammer og eksisterer ikke.                                                    |  |
| Dør mot fellesareal hovedrapport er lydklassifisert (dB35) med sikkerhetslås og kikkhull, fra antatt ca 1983.<br>Dør mot fellesareal baktrapp er på innside i leiligheten i mellomgang blendet igjen og derfor ikke besiktiget. |  |

|                                                                              |     |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                       | Ja  |
| Vinduer og dører er skiftet.                                                 |     |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                 | Ja  |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?                 | Ja  |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?            | Ja  |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Oppsummering av vinduer og dører                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | TG-2 |
| TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1983 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.<br>Enkelte 2-lags isolerglass vinduer er punkterte.<br>I tillegg er enkelte vindusrammer utvendig preget av aldring, malingavflassing og oppsprekking i trevirke.<br>Sprekk i ett vindusglass i bad.<br>Enkelte defekte vindushasper/vinduslukkere. |      |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |
| Utskiftning av vinduer fra 1983 må påregnes i nær fremtid/umiddelbart.<br>Det anbefales å montere brannklassifisert dør mot felles trappeoppgang.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |      |

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

|                                                                   |              |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|
| Type                                                              | Trebjelkelag |
| Etasjeskillere er av trebjelkelag.                                |              |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Ja           |

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

|                                                                                                                                                                                                                        |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn                                                                                                                                                                          | TG-2 |
| Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:<br>Ett soverom, målt ca 2,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.<br>Ett soverom, målt ca 1,6 cm over en lokal lengde på 2,0 m. |      |
| TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i begge soverom.<br>Gulv i entre, åpent kjøkken og stue er rettet opp i 2015, i henhold til tidligere eier.                                        |      |
| Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak.                                                      |      |

|                                                                                                                                                                                                                        |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Type pipe                                                                                                                                                                                                              | Tegl |
| Det fremkommer ikke gjennom styret i borettslaget eller gjennom planinnsyn hos kommunen at pipeløp i stue er innvendig rehabilitert i senere tid.                                                                      |      |
| Er det montert ildsted?                                                                                                                                                                                                | Ja   |
| Type ildsted                                                                                                                                                                                                           | Peis |
| Peisovn i stue, montert i 2009.<br>Det er montert ildfast plate under og i front av peisovn mot brennbart materiale på gulv.<br>Peisovnen er ikke funksjonstestet på befaringsdag. Eier opplyser om god funksjonsevne. |      |
| Dersom teglpipe – er 1 eller flere sider av pipen innkledd?                                                                                                                                                            | Ja   |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?                                                                                                                            | Nei  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen                                                                                                                                                                                                                             | TG-2 |
| Det fremkommer ikke gjennom styret i borettslaget eller gjennom planinnsyn hos kommunen at pipeløp i stue er innvendig rehabilitert i senere tid.                                                                                                                                 |      |
| Pipemur kan besiktiges fra en side i stue og to sider i kjøkken. To sider av pipemur i gang tilstøtende til peisovnen er antatt påført malt tapet og kan derfor ikke besiktiges samt i stor grad tildekket av høyskap.<br>Det ble ikke registrert avvik på synlig del av pipemur. |      |
| Pipemur i soverom har ikke tilknyttet ildsted og er i stor grad tildekket av høyskap.                                                                                                                                                                                             |      |
| Det stilles krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 4 sider når pipeløp ikke er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, i henhold til brannforskrifter.                                                                                                          |      |
| TG-2 er satt med tanke på at pipemur i forbindelse med ildsted i stue er tildekket utover hva som er tillatt i henhold til bannforskrifter.                                                                                                                                       |      |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                                                                                            |      |
| På generelt grunnlag anbefales det at alle pipemurer fristilles slik at besiktigelse kan utføres og at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.                                                             |      |



6.5 Kjøkken

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Overflater og innredning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Nei  |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Ja   |
| Oppsummering av overflater og innredning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | TG-2 |
| Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i ca 2015.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |      |
| Lysgrønn, glattlakkerte fronter fra Drømmekjøkkenet med lys kompositt benkeplate og underlimt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Integrert komfyr med induksjon platetopp, oppvakmaskin og kjøl/frys. Stoppekraner og Aquastop er montert på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap. Waterguard er montert i benk. Komfyrvakt er etablert. |      |
| Stedvis manglende sokkellist under benkeskap. TG-2 er satt med tanke på sprekke i induksjons platetopp.                                                                                                                                                                                                                                                  |      |
| Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som normalt godt ivaretatt og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.                                                                                                                                                              |      |

|                                                                                                              |                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Avtrekk                                                                                                      |                           |
| Type avtrekk                                                                                                 | Omluftsvifte (kullfilter) |
| Ventilator med kullfilter over komfyr, fra 2015. Det er montert nye kullfilter etter undertegnedes befaring. |                           |
| Oppsummering av avtrekk                                                                                      | TG-1                      |
| Det er opplyst fra eier om tilfredsstillende sug gjennom ventilator etter skifte av kullfilter.              |                           |

6.6 Lovlighet

|                                                                                                                                                                                                                                                  |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?                                                                                                                                                                         | Nei |
| Dagens planløsning er i henhold til godkjente byggetegninger utført av Telje-Torp-Aasen Arkitektkontor AS i regi av Oslo Byfornyelse AS, datert 20.09.1984, bortsett fra at balkonger er oppført i senere tid.                                   |     |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?                                                                                                                                  | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?                                                                                                                                                                                     | Nei |
| Expeditions-Dokument, Våningshus, Sørligata 40, attestert 29.12.1897. Ferdigattest - Sørligata 40. Arbeidets art: Rehabilitering (Innlegging av bad og wc. Sammenslåing av leiligheter. Bygging av 4 nye leiligheter på loft. Datert 25.03.1985. |     |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?                                                                                                                                                                                 | Nei |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?                                                                                                                                                                                                     | Nei |
| Styret i borettslaget vil i regi av Norsk Brannvern AS bytte samtlige brannslukkingsapparater i alle boenheter i gården i løpet av 2025, i henhold til eier. To røykvarslere fra senere tid, ukjent år. Felles brannvarslingsanlegg med en sensor i leiligheten samt fellesareal. |     |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?                                                                                                                                                                                             | Nei |

6.7 Avløpsrør

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Type avløpsrør                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Plast  |
| Plastrør er benyttet som synlige avløpsrør i leiligheten. Felles plast avløpsopplegg i gården.                                                                                                                                                                                                                                                                                                |        |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Ja     |
| Felles avløpsopplegg fra ca 1983. Innvendige synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra ca 2009 i bad og 2015 i kjøkken.                                                                                                                                                                                                                                                         |        |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Ukjent |
| Er det sen avrenning fra tappested?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Nei    |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Nei    |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Nei    |
| Oppsummering av avløpsrør                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | TG-1   |
| Det er flere boenheter i gården, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar. |        |

6.8 Vannledninger

|                                                                                                                                                                                                                  |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Type anlegg                                                                                                                                                                                                      | Kobber, Plast |
| Det er i vesentlig grad benyttet plastrør som skjult rørføring i leiligheten. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg er av kobberrør.                                                                                |               |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                                                                                | Ja            |
| Felles varmtvannsberedere i kjeller. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra ca 1983. Innvendige plastrør i leiligheten er hovedsakelig fra ca 2009 i bad og 2015 i kjøkken. Kobberrør i leiligheten fra ca 1983. |               |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                                       | Ja            |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Nei  |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Nei  |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Nei  |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Nei  |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Nei  |
| Oppsummering av vannledninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | TG-2 |
| Badet er oppført med et lukket fordelingsskap for vannopplegg med adkomst via inspeksjonsluke i vegg i badet.<br>Hovedstoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak i bad er montert i rørkasse i bad med adkomst via inspeksjonsluke.<br>Hovedstoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak i kjøkken er montert i benkeskap i kjøkken.<br><br>Hovedstoppekraner i leiligheten fungerer som tiltenkt.<br><br>TG-2 er satt med tanke på at kobberør i leiligheten har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.<br><br>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved leilighetens inntak. Resterende fellesopplegg er borettslaget sitt ansvar. |      |

6.9 Elektrisk

|                                                                           |    |
|---------------------------------------------------------------------------|----|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Ja |
|---------------------------------------------------------------------------|----|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Oppsummering av elektrisk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | TG-2 |
| Elektrisk oppvarming i leiligheten.<br>Åpent elektrisk anlegg.<br><br>Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringer er på 40 ampere. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.<br>Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i senere tid, ukjent år.<br><br>Elektrisk anlegg i kjøkken er i vesentlig grad montert nytt i 2015 og i ca 2009 i bad.<br>Varmekabler i bad fra 2009.<br>Gulvvarme, antatt i form av varmefolie i entre, åpent kjøkken og stue fra 2015.<br>Halogen downlight belysning i bad fra 2009.<br><br>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.<br><br>Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.<br><br>Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2021, dokument datert 24.11.2021.<br>Det ble fremvist Samsvarserklæring for diverse mindre elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2022, dokument datert 03.02.2022.<br><br>TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten, bortsett fra overnevnte, etter 1999. |      |

6.10 Ventilasjon

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Type ventilering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Naturlig ventilasjon |
| Naturlig oppdriftsventilasjon.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                      |
| Oppsummering av ventilasjon                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | TG-2                 |
| Det er montert elektrisk avtrekksvifte foran avtrekksventil i vegg i bad. Det ble ikke registrert avtrekk/sug gjennom avtrekksviften.<br>Det er ikke avtrekksventilasjon via ventilasjonskanal i kjøkken.<br>Det er ikke etablert tilluftsventiler gjennom yttervegger.<br>Det er montert luftespalter i vindusrammer.<br><br>TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten. |                      |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                      |
| Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten samt og demontere elektrisk avtrekksvifte i bad.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                      |

6.11 Våtrom

Overflate



|                                                                                                                                                                                              |                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Beskrivelse av overflate                                                                                                                                                                     |                                           |
| Fliser på gulv og vegger.                                                                                                                                                                    |                                           |
|                                                                                                                                                                                              |                                           |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                       | Ja                                        |
| Badet ble ble rehabilitert i ca 2009 i privat regi med bl.a nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran.                                                                               |                                           |
|                                                                                                                                                                                              |                                           |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?                                                                                                                    | Ja                                        |
|                                                                                                                                                                                              |                                           |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?                                                                                                                 | Nei                                       |
|                                                                                                                                                                                              |                                           |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?                                                                                                                                | Ja                                        |
|                                                                                                                                                                                              |                                           |
| Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?                                                                                                                                   | Ja                                        |
|                                                                                                                                                                                              |                                           |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?                                                                                                                                             | Nei                                       |
|                                                                                                                                                                                              |                                           |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?                                                                                                                           | Ja                                        |
|                                                                                                                                                                                              |                                           |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?                                                                                                               | Nei                                       |
|                                                                                                                                                                                              |                                           |
| Er det registrert knirk i gulvet?                                                                                                                                                            | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |
|                                                                                                                                                                                              |                                           |
| <b>Oppsummering av overflater</b> <b>TG-2</b>                                                                                                                                                |                                           |
| Vindu er montert i våtsone. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold på vindusramme utført i malt trevirke. Foringsflater i vindusåpning er flislagt. |                                           |
| Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 2,4 cm. Forholdet er å anse som tilfredstillende.                              |                                           |
| Fall mot gulvsluk i dusjsone tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall da vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse.                                                                  |                                           |
| Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 1,4 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.                                                                                                     |                                           |
| Stedvis noe rissdannelser i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone.                                                                                                                          |                                           |
| Mindre rissdannelse i en veggflis i dusjsone.                                                                                                                                                |                                           |
| TG-2 er satt med tanke på dårlig fall mot gulvsluk i dusjsone som ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall da vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse.                             |                                           |

Membran, tettesjikt og sluk

|                                                                                                    |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?                              | Nei   |
|                                                                                                    |       |
| Type sluk                                                                                          | Plast |
| Plast gulvsluk med klemring for foliemembran.                                                      |       |
|                                                                                                    |       |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?                      | Nei   |
|                                                                                                    |       |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?                  | Nei   |
|                                                                                                    |       |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei   |

|                                                                                       |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei         |
|                                                                                       |             |
| <b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>                                    | <b>TG-1</b> |
| Det ble ikke registrert avvik.                                                        |             |

Sanitærutstyr

|                                                                                                                                                                                                                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Beskrivelse                                                                                                                                                                                                                                                                      |    |
| Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Speilskap med overliggende lyslist over servant. Ett veggmontert høyskap. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin. Veggmontert håndkletørker. |    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                  |    |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                                                                                                                                                                                                                           | Ja |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                  |    |
| Er det innebygd sisterne til klosett?                                                                                                                                                                                                                                            | Ja |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                  |    |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?                                                                                                                                                                                                                | Ja |

|                                                                                                                                                                                                                              |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>                                                                                                                                                                                         | <b>TG-2</b> |
| Enkelte mindre slagskader i overflaten av porselensservant.                                                                                                                                                                  |             |
| Lokal avskalling av legering i overflaten av dusjbatteri.                                                                                                                                                                    |             |
| Forøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt ivaretatt.                                                                                                                                                                  |             |
| TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne til veggklosett, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. |             |

Ventilasjon

|                                                                                                                                    |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type ventilering                                                                                                                   | Naturlig    |
|                                                                                                                                    |             |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                                                                                                 | <b>TG-2</b> |
| TG-2 er satt med tanke på dårlig sug gjennom elektrisk avtrekksvifte i bad som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet. |             |
|                                                                                                                                    |             |
| <b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>                                                                                                |             |
| Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.                                                                                        |             |

Fuktmåling

|                                                                        |     |
|------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                        | Nei |
|                                                                        |     |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktøk/fuktmåling? | Ja  |

Oppsummering av fukt

|                                                                                                           |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Oppsummering av fukt</b>                                                                               | <b>TG-2</b> |
| Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger til dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet. |             |
| Det ble søkt etter fukt i vegger i bad, søket indikerte noe fuktutslag lokalt i en vegg i dusjsone.       |             |
| TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktsøket i vegg i dusjsone.                                      |             |



|                                                              |
|--------------------------------------------------------------|
| Anbefalte tiltak fukt                                        |
| Det anbefales å montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk. |

Dokumentasjon

|                                                                                       |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Fremlagt dokumentasjon                                                                | Nei |
| Det ble ikke fremvist noe form for dokumentasjon på rehabiliteringen av badet i 2009. |     |

6.12 Øvrig: Gulv

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Beskrivelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |      |
| Fliser i entre og bad, forøvrig parkett.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |      |
| Fliser i entre og parkettgulv er montert nytt i 2015, samt at gulv i entre, åpent kjøkken og stue er rettet opp, i henhold til tidligere eier.                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |
| Oppsummering av øvrig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | TG-1 |
| Det ble registrert en mindre slagskade i parkettgulv i stue og kjøkken, noe registrert svikt i parkettgulv i området mellomgang og ett soverom og ett noe løst/flytende parkettbord i mellomgang foran blendet dør til baktrapp.<br>Forøvrig fremstår fliser og parkettgulv som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold. |      |

6.13 Øvrig: Vegger

|                                                                                                                                                                                                 |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Beskrivelse                                                                                                                                                                                     |      |
| Fliser i bad, teglstein og malt panel i entre og åpent kjøkken, malte plater/tapet i gang, behandlede kryssfiner plater og malte plater i ett soverom, forøvrig malt plater/mur.                |      |
| Oppsummering av øvrig                                                                                                                                                                           | TG-1 |
| Noe sprekkdannelser i puss sjikt av en vegg i mellomgang.<br>Vegger fremstår som normalt godt vedlikeholdte og det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold. |      |

6.14 Øvrig: Tak

|                                                         |
|---------------------------------------------------------|
| Beskrivelse                                             |
| Malt plater og stukkatur i stue, forøvrig malte plater. |
| Takhøyden i stue er målt til ca 2,81 m.                 |

|                                                                                  |      |
|----------------------------------------------------------------------------------|------|
| Oppsummering av øvrig                                                            | TG-1 |
| Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold. |      |

6.15 Øvrig: Innerdører

|                                                                                                                                      |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Beskrivelse                                                                                                                          |      |
| Lys, lakkert, profilert baderomsdør fra 2023, samt til ett soverom fra ukjent år.<br>Forøvrig lyse, malte fyllingsdører fra byggeår. |      |
| Oppsummering av øvrig                                                                                                                | TG-1 |
| Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.                                                                                          |      |

6.16 Øvrig: Annet utstyr

|                                                                                                                                                                                                                                                                    |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Beskrivelse                                                                                                                                                                                                                                                        |      |
| Dørtelefon med åpner.<br>Frittstående garderobeskap i gang og ett soverom.<br>Skyvedørsgarderobe i entre.<br>Fastmontert seng med underliggende skuffeløsning, samt skapløsning mot en vegg i ett soverom, utført av behandlet kryssfiner plater av møbelkvalitet. |      |
| Oppsummering av øvrig                                                                                                                                                                                                                                              | TG-1 |

6.17 Rom under terreng

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

6.19 Toalettrom

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|



6.20 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                |
|---------------------------------------------------------------------|----------------|
| Meglerfirma                                                         |                |
| Aktiv EM Grønland/Bjørvika                                          |                |
| Oppdragsnr.                                                         |                |
| 1002250177                                                          |                |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn  |
| Ivan Zednik                                                         | Natasja Zednik |
| Gateadresse                                                         |                |
| Sørligata 40A                                                       |                |
| Poststed                                                            | Postnr         |
| OSLO                                                                | 0577           |
| Er det dødsbo?                                                      |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                |
| Avdødes navn                                                        |                |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                |
| Hjemmelshavers navn                                                 |                |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                |
| År                                                                  | 2018           |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                |
| Antall år                                                           | 7              |
| Antall måneder                                                      | 2              |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                |
| Forsikringsselskap                                                  | Storebrand     |
| Polise/avtalennr.                                                   | 666576         |

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

Filer

[5S Samsvarserklæring.pdf](#) [5S Rapport fra sluttkontroll.pdf](#) [5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering.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

Filer

[Sak avsluttet.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, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse 

Tvist mellom borettslag og utbygger av loft oppgang 44 og 46.(Knut Garden Eiendom AS tidligere Sequoia AS). Se utfyllende informasjon i prospekt.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse 

Borettslaget har fått utarbeidet en langsiktig vedlikeholdsplan for de neste 10 årene i samarbeid med OPAK. Gjennomføring av ulike vedlikeholdsarbeider i årene som kommer kan medføre en økning av husleie/fellesgjeld.

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 

Inngang 44-46 skadedyr og insekter problemer - problemet er sanert - Borettslag har skadedyrforsikring gjennom Gjensidige AS.

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

☒ Nei ☐ Ja



Tilleggskommentar

Sak: Tidligere sekundær rømningsvei er fjernet. Det kan komme krav om mulig tilbakestilling ved brannsikkerhetsoppgradering i gården. Leiligheten hadde opprinnelig en sekundær rømningsvei fra gang ved soverom/bad til annet trapperom. Tidligere styre godkjente fjerning av denne rømningsveien, som nå er erstattet med en EI60 brannvegg med speil på innsiden. Det er ikke funnet skriftlig dokumentasjon på arbeidet eller tillatelser, men det ble utført av faglærte. Borettslaget utreder nå oppgradering av brannsikkerheten i gården, og i den forbindelse kan det som nevnt komme krav om tilbakestilling til opprinnelig rømningsløsning. Dvs sette inn en brannsikker utgangsdør.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1002250177

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                               | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Ivan Zednik    | 49809b76c2da9f5aadd98b288e68f178afb2ff63 | 05.06.2025<br>17:30:50 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                               | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Natasa Zednik  | faa836346d6b445806958132c567b9a4443b5741 | 05.06.2025<br>19:45:53 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1002250177

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



## Husordensregler for Humlegården Borettslag

### 1. Innledning

Disse husordensregler kommer i tillegg til borettslagets vedtekter og leiekontrakter, slik at de forhold som er omtalt der, ikke tas opp i disse reglene.

Andelseieren plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten og tilhørende områder må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene skal sikre andelseieren orden, ro og trivsel i hjemmet.

### 2. Ro

Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten og de tilliggende områder mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Sang- og musikk øvelser er ikke tillatt mellom kl 20.00 og kl. 08.00. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med Styret og etter samtykke med naboene.

Arbeider som medfører spesiell stor støy, er vanligvis ikke tillatt etter kl 19.00 på lørdager og på hele søn- og helligdager. Heller ikke utenom de nevnte tider må man støye slik at det sjenerer andre.

### 3. Fellesareal

Ingen må sette fra seg sykler, barnevogner, ski, kjelke eller annet i felles trapperom, ganger, kjeller eller loft, da dette er rømningsveier. Gjenstander som ikke er merket vil bli kastet uten forvarsel.

Styret kan vedta å fjerne søppel fra fellesarealer for beboers regning dersom det for Styret er opplagt at det dreier seg om søppel og det er klart hvem som har satt fra seg søppelet. Beboer skal varsles skriftlig eller muntlig med minst tre dagers varsel.

Lek og unødig opphold i oppgangene er ikke tillatt.

Ytterdørene, portrom og dører til kjeller og loft skal alltid være låst.

Utendørs må sykler så langt det er plass, settes i sykkelstativene. Sykler skal ikke oppbevares i portrommene. Sykler som oppbevares i portrom kan av styret ansees som søppel, ref avsnitt 2.

Merkede områder er holdt av til barnevogner.

Motorkjøretøy skal ikke oppbevares i bakgården. Motorkjøretøyer som oppbevares i bakgården kan av styret ansees som søppel, ref. avsnitt 2.

Det må vises hensyn til naboene ved grilling og annet aktivitet i bakgården, se punkt 2. De som bruker fellesgrillene har ansvaret for å rengjøre dem etter bruk.

### 4. Avfall

Søppelkassene skal brukes forsvarlig og som anvist. Det er den enkelte andelseiers ansvar å bidra til å sortere søppel og sørge for at søppelkassene er lukket.

Oppusnings-/bygningsavfall må kjøres vekk av den enkelte andelseier innen rimelig tid eller senest tre dager etter skriftlig eller muntlig varsel fra Styret. Mellomlagring av denne type avfall må ikke være til hinder for fri ferdsel, og skal ikke lagres helt inntil yttervegger/fasaden.

### 5. Dyrehold

Det er tillatt å holde hund og andre lovlig husdyr i borettslaget. Andelseiere som har dyr, forplikter seg til å følge disse bestemmelser:

a) Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område.

b) Hunder skal luftes utenfor borettslagets område.

c) Eieren skal umiddelbart fjerne ekskrementer etter husdyr.

d) Husdyr skal aldri være i sandkassen. Dette gjelder alle typer husdyr.

e) Andelseieren har ansvaret for enhver skade som husdyret påfører person eller eiendom i borettslaget.

f) Dersom det kommer berettiget klage over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eieren seg til å fjerne dyret fra leiligheten dersom ikke minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvistetilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.

g) For øvrig vises det til politivedtektene for Oslo angående dyrehold.

### 6. Ventilasjon

Gården har naturlig ventilasjon. Det er derfor ikke lov å koble kjøkkenvifte eller andre elektriske vifter direkte inn i ventilasjonsåpningene (kjøkken og bad). Dette hindrer naturlig avtrekk for hele oppgangen.

Ventilator over komfyr skal ha kullfilter, og skal ikke kobles til gårdens avtrekk

### 7. Andre bestemmelser

Styret kan innkalle til dugnad. Alle andelseiere plikter å delta i en slik dugnad dersom ikke åpenbare rimelighetshensyn tilsier noe annet.

Enhver andelseier plikter å varsle styret om feil og skader på eiendommen.

Andelseieren er økonomisk ansvarlig for enhver skade han, hans husstand eller den han gir adgang til leiligheten måtte forårsake på borettslagets eiendom.

### 8. Balkongregler

a) Bruken av balkongen skal ikke være til skade, ulempe eller sjenanse for naboene eller andre.

b) På grunn av brannfare og sjenanse for naboene er det ikke tillatt å benytte kullfyrt grill.

c) Balkongen skal ikke brukes til lagringsplass / bod / søppelplass.

d) Alle gjenstander man har på balkongen skal alt være sikret. Blomsterkasser som henger på utsiden av balkongen skal av sikkerhetshensyn være fastmontert. Andelseier er erstatningspliktig hvis gjenstander faller ned fra balkongen og forårsaker skade.

e) Det skal vises hensyn ved resting av klær, tepper m.m. fra balkongen

f) For øvrig gjelder husordensreglene også balkongen.



**9. Oppussing av leilighet**

Bygningsmessige endringer skal generelt ikke foretas uten godkjenning av Styret. Dette gjelder blant annet:

- Rivning/flytting av innvendige vegger.
- Oppussing av våtrom
- Innsettelse og endring av ildsted
- Legging av nytt gulv

Styret skal behandle saker så fort det lar seg gjøre, og ikke avslå saker uten saklig grunn.

Beboer er ansvarlig for å varsle Styret og Plan-og bygningsetaten dersom dette er nødvendig.

**10. Brudd på husordensreglene**

Ved brudd på disse reglene bør man i første omgang søke å komme fram til en minnelig ordning med den klagen gjelder.

Dersom dette ikke fører frem skal klagen fremmes skriftlig til Styret, som avgjør hvilke tiltak som skal iverksettes.

Et hvert brudd på husordensreglene regnes om et brudd på leiekontrakten, slik at alvorlige eller gjentatte brudd på husordensreglene kan få konsekvenser for andelseieren.

Vedtatt på generalforsamling 23. april 2014 som erstatning for regler vedtatt på generalforsamling 02.06.2010. Betegnelse er oppdatert i henhold til den nye **Lov om burettslag med endringer, siste ved lov av 20. juni 2008 nr 42 i kraft 1. januar 2009. Her er bl.a. leietaker byttet ut med andelseier.**  
Sist endret 23.05.2018 Endret navnet på Brl til **Humlegården Brl.**

**Humlegården Borettslag**  
**Organisasjonsnummer nr. 947 476 068**

**Vedtatt på generalforsamling 23. april 2014 som erstatning for vedtekter vedtatt på konstituerende generalforsamling den 24. august 1984 med endringer 16. juni 2011 i henhold til Lov om burettslag av 6. juni 2003, 23.mai 2018, sist endret 21.05.2024.**

**1. Innledende bestemmelser**

**1-1 Formål**

Borettslaget Sørligata 40-44-46 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

**1-2 Forretningskontor**

Borettslaget Sørligata 40-44-46 har forretningskontor og er registret med G.nr. 229 og B.nr. 149 i Oslo Kommune.

**2. Andeler og andelseiere**

**2-1 Andeler og andelseiere**

- (1) Andelene skal være på kroner 100,- ett hundre 00/100.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
1. stat,
  2. fylkeskommune,
  3. kommune,
  4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
  5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
  6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.



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

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

## 4. Boret og overlating av bruk

### 4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### 4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
  - andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
  - andelseieren er en juridisk person,
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).
- (7) Ved manglende brukstillatelse og ferdigattest av andelen, kan styret ikke tillate overlating av bruk.

## 4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, evt. balkong og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Det er ikke anledning til å iverksette tiltak som påvirker borettslagets ventilasjonssystem uten forhåndsgodkjennelse fra styret.
- (2) Den enkelte andelseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Den enkelte andelseier har ansvar for og plikt til å vedlikeholde sluk, rør frem til sluk, vann og fuktsperre på vegger, tak og gulv i andelen. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte, slik at lekkasjeskader unngås. Ved nybygging, renovasjon eller utbedring av våtrom og våtromsinstallasjoner, skal andelseier gi styret varsel i god tid før arbeidet igangsettes. Ved slikt arbeid skal gjeldende byggtekniske forskrifter følges så langt det er mulig. I forbindelse med andelseiers nybygging, renovasjon eller utbedring av våtrom, har styret rett til å vedta og gjennomføre nødvendige utbedringer i andelen, såfremt dette faller inn under borettslagets vedlikeholdsplikt etter §5-2. Det er ikke anledning til å iverksette tiltak som innebærer inngripen i borettslagets felles rørsystem uten forhåndsgodkjennelse fra styret.
- (3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Vedlikeholdsarbeid og renovasjon skal være fagmessig gjennomført og i tråd med gjeldende byggtekniske forskrifter, så langt dette er påkrevd
- (4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende. Andelseier med takterrasse plikter å forsvarlig måke snø på terrasse og forsikre seg om at avløp fra takterrasse og tilhørende varmekabler fungerer som normalt, hele året.



(5) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Andelseier har plikt til å sørge for at leiligheten har tilstrekkelig antall røykvarslere og slukningsutstyr, og har plikt til å sørge for at dette holdes funksjonsdyktig.

(6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter slike har vært til stede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

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

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

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

(10) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

## 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

## 5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

# 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

## 6-1 Felleskostnader

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

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

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

## 6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

## 6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

# 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

## 7-1 Mislighold

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

## 7-2 Pålegg om salg

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

## 7-3 Fravikelse

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

# 8. Styret og dets vedtak

## 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og opptil 4 andre styremedlemmer, og i tillegg muligheten for 2 varamedlemmer.

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

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

## 8-2 Styrets oppgaver

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

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



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

**8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

**8-4 Representasjon og fullmakt**

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

**9. Generalforsamlingen**

**9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

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

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

**9-5 Møterett**

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

**9-6 Møteledelse og protokoll**

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

**9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

**9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

**10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

**10-1 Inhabilitet**

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

**10-2 Taushetsplikt**

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

**10-3 Mindretallsvern**

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



## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borechtslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

### 11-2 Forholdet til borechtslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

# Nabolagsprofil

Sørligata 40A - Nabolaget Munchmuseet/Enerhaugen vestre - vurdert av 185 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| Tøyenkirken<br>Linje 5N, 60      | 3 min<br>0.2 km  |
| Tøyen<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5     | 4 min<br>0.3 km  |
| Heimdalsgata<br>Linje 17         | 12 min<br>1 km   |
| Tøyen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 14 min<br>1.1 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 17 min<br>1.4 km |

## Skoler

|                                                       |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|
| Tøyen skole (1-7 kl.)<br>351 elever, 17 klasser       | 3 min<br>0.2 km  |
| Vahl skole (1-7 kl.)<br>199 elever, 13 klasser        | 5 min<br>0.4 km  |
| Lakkegata skole (1-7 kl.)<br>437 elever, 22 klasser   | 10 min<br>0.8 km |
| Sofienberg skole (8-10 kl.)<br>429 elever, 30 klasser | 14 min<br>1.2 km |
| Jordal skole (8-10 kl.)<br>616 elever, 46 klasser     | 15 min<br>1.2 km |
| Hersleb videregående skole                            | 8 min            |
| Elvebakken videregående skole<br>576 elever           | 18 min<br>1.5 km |



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 75/100

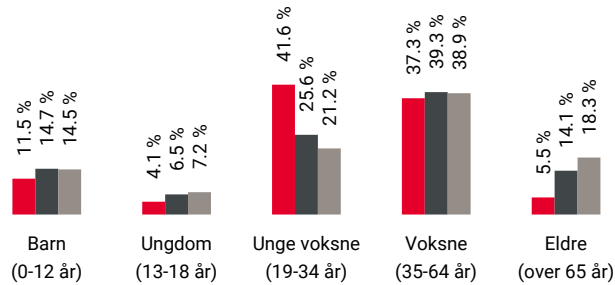


Naboskapet  
Høflige 62/100



Kvalitet på skolene  
Bra 51/100

## Aldersfordeling



| Område                       | Personer  | Husholdninger |
|------------------------------|-----------|---------------|
| Munchmuseet/Enerhaugen ve... | 2 048     | 1 272         |
| Oslo og omegn                | 999 185   | 490 708       |
| Norge                        | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                          |                 |
|------------------------------------------|-----------------|
| Min Árbi                                 | 2 min           |
| Langleiken barnehage (1-5 år)<br>29 barn | 3 min<br>0.2 km |
| Enerhaugen barnehage (1-5 år)<br>27 barn | 3 min<br>0.2 km |

## Dagligvare

|                                                  |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Joker Jens Bjelkesgate<br>PostNord, søndagsåpent | 2 min<br>0.2 km |
| Rema 1000 Tøyen<br>Post i butikk                 | 3 min<br>0.2 km |



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



Primære transportmidler

-  1. Tog/t-bane
-  2. Gående

 Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100

 Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

 Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

-  Schubelersgate friområde balløkke Ballspill

2 min 

0.2 km
-  Tøyen skole Aktivitetshall, ballspill

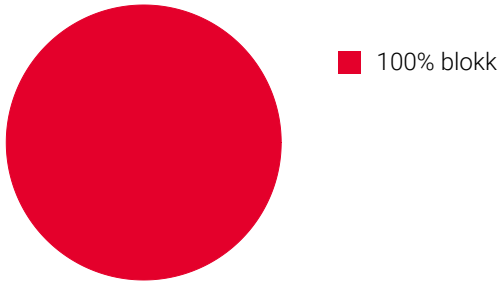
2 min 

0.2 km
-  Tøyen Fitness og Tr.senter

2 min 
-  Fresh Fitness Grønland

7 min 

Boligmasse



«Rolig strøk med hyggelige mennesker og en fin park rett i nærheten»

Sitat fra en lokalkjent



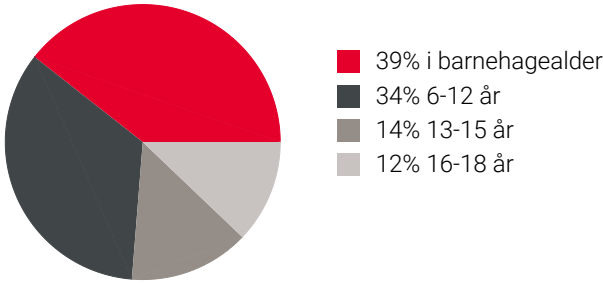
Varer/Tjenester

-  Tøyen Torg

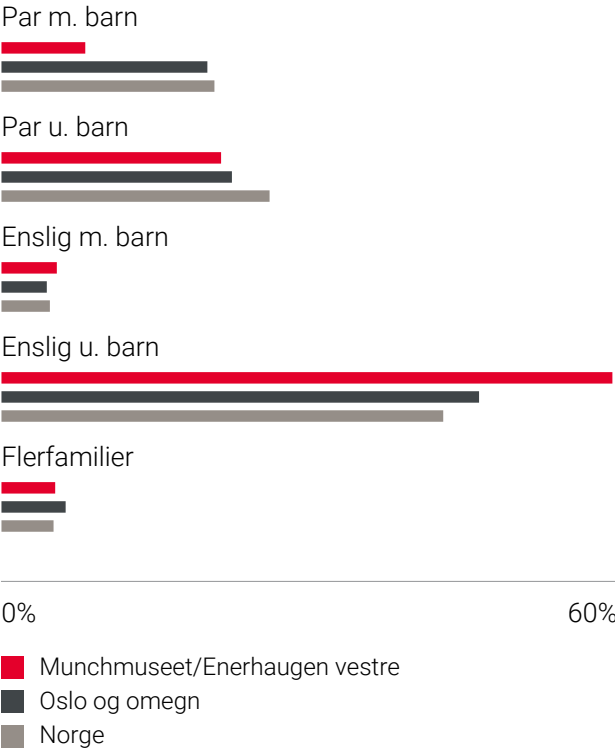
4 min 
-  Boots apotek Tøyen

4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

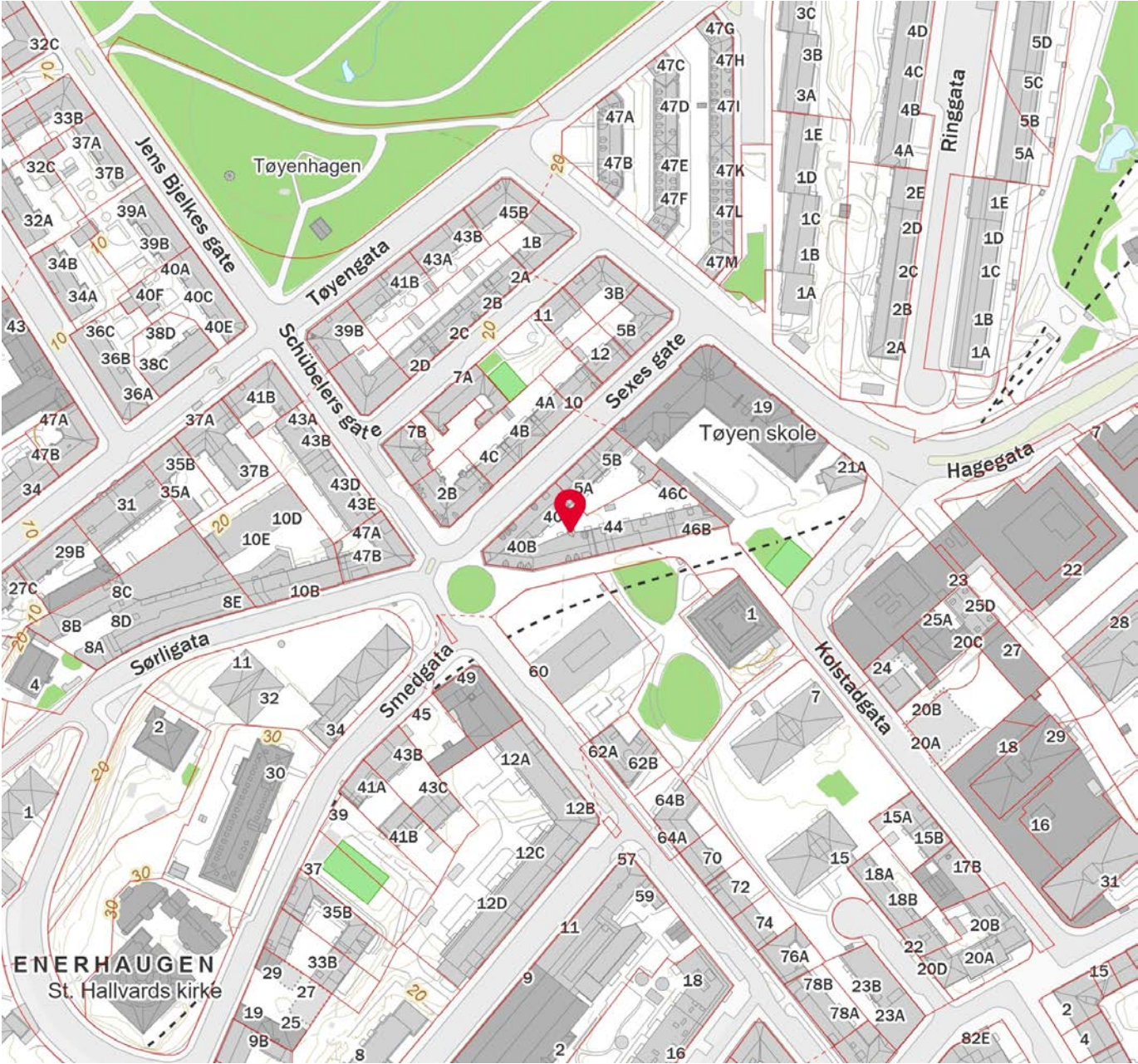
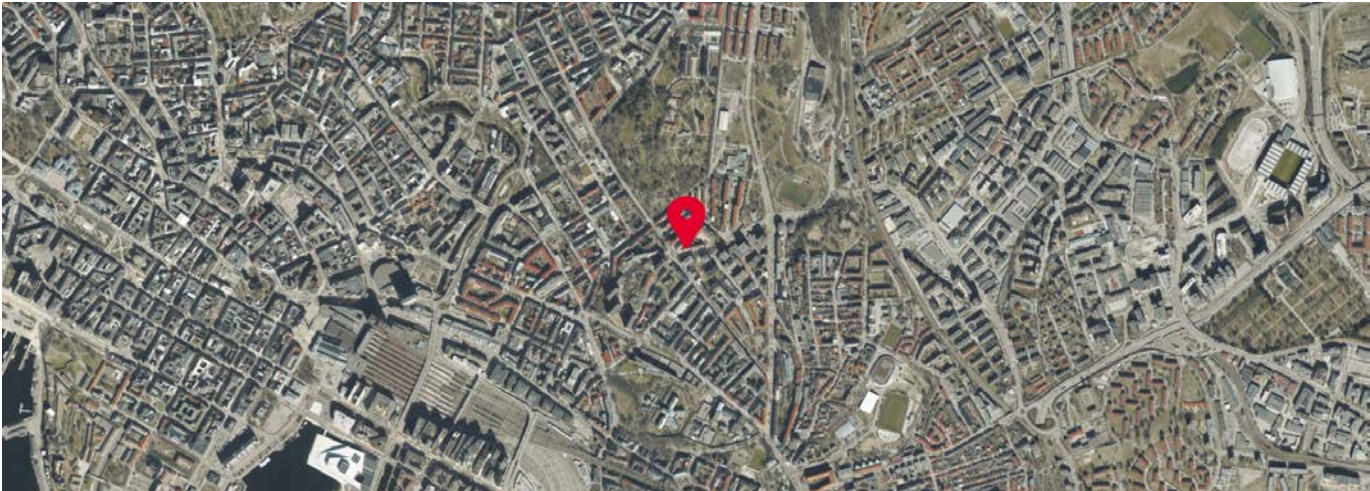


Familiesammensetning

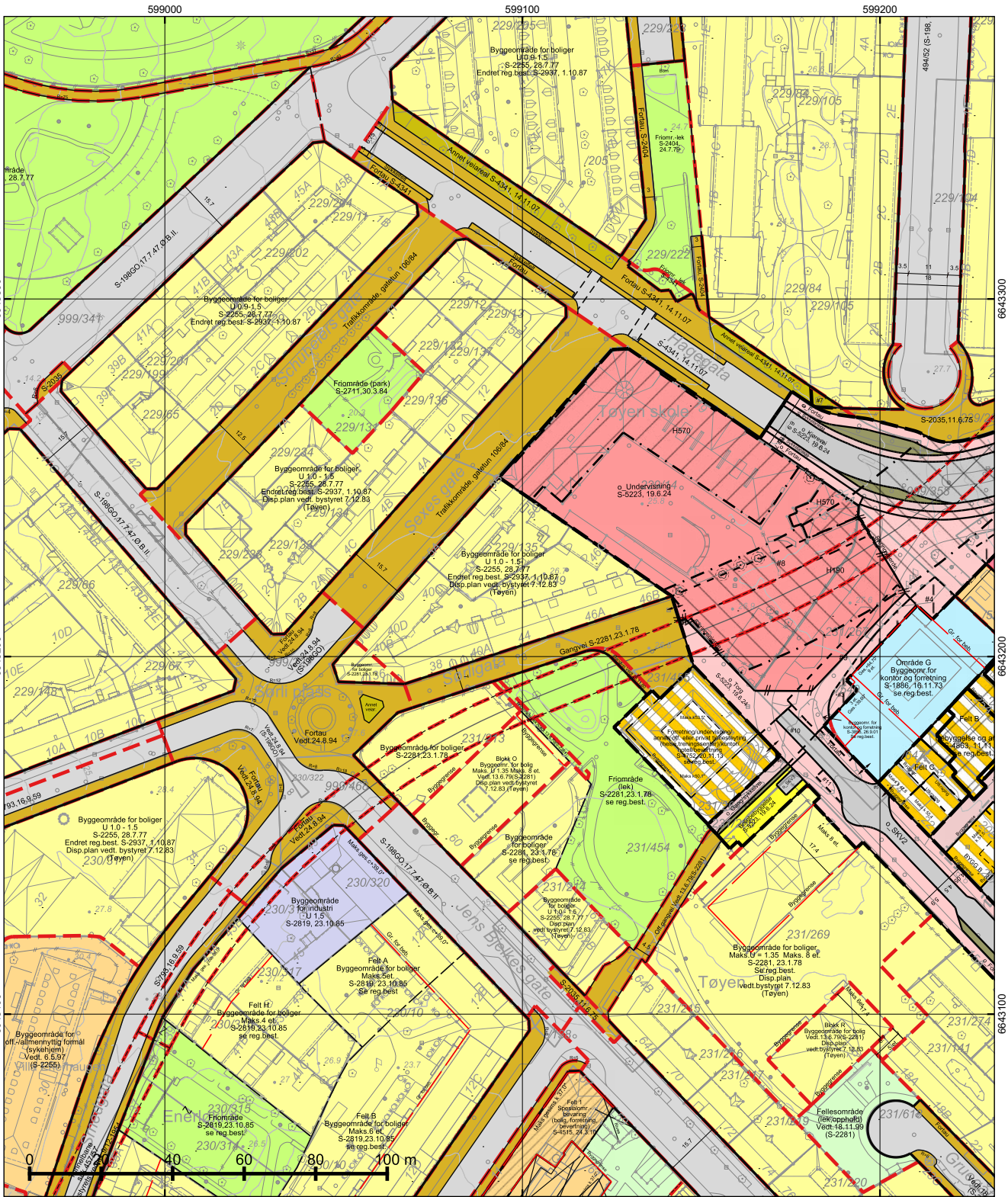


Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 16% | 33%   |
| Ikke gift     | 74% | 54%   |
| Separert      | 8%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 1%  | 4%    |



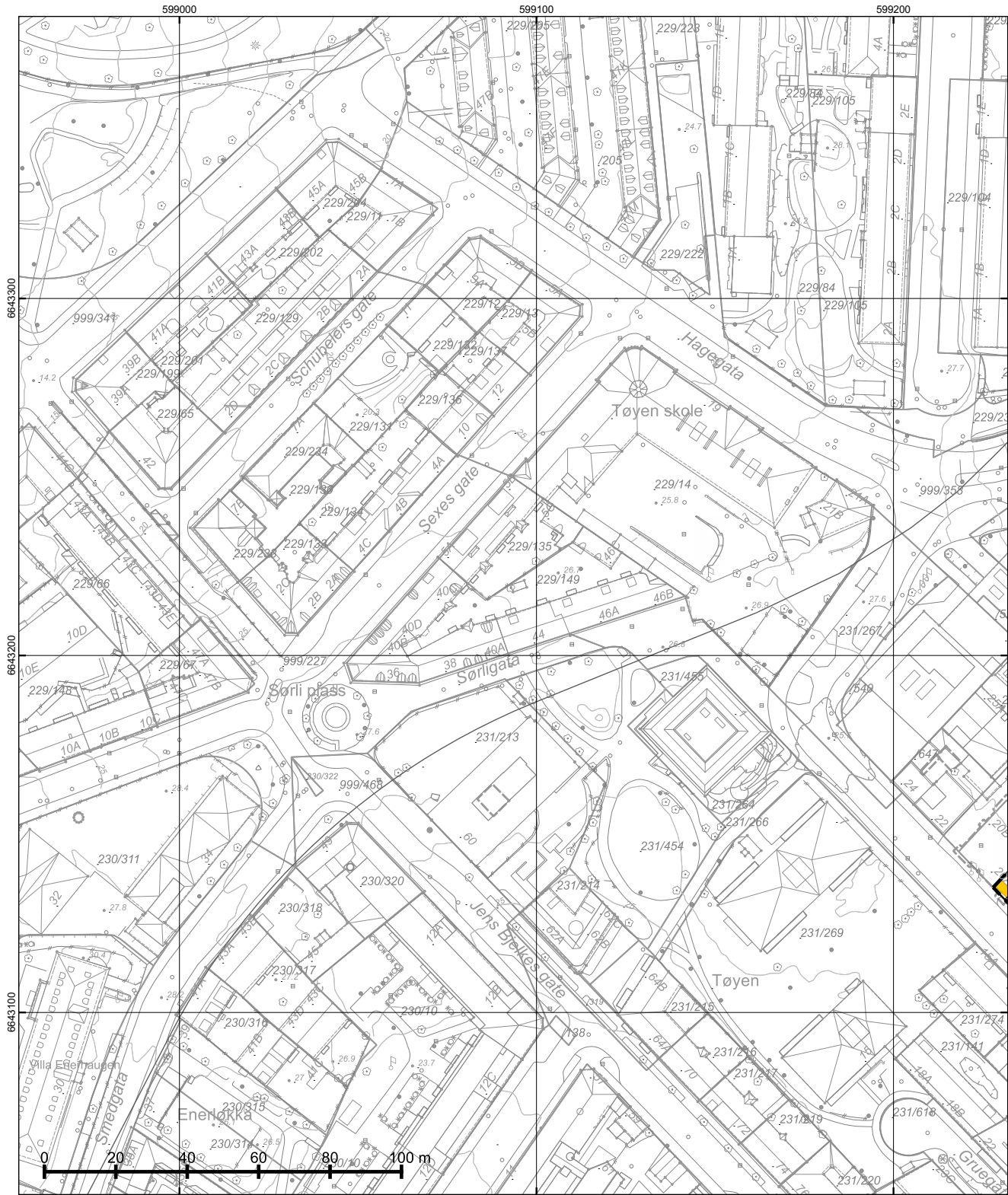




\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><div>Oslo</div></div> <div>Dato: 22.05.2025<br/>Bruker: FME<br/>Målestokk 1:1000<br/>Ekvidistanse 1m<br/>Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32<br/>Høydereferanser<br/>- Reguleringsplan: Se reg.best.<br/>- Bakgrunnskart: NN2000<br/>Originalformat: A3</div> <div></div> | <div>Reguleringskart</div> <div><div>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 3<br/>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17<br/>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.<br/>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</div></div> |                                                                 | <div>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.</div> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <div>PlottID/Best.nr: 143457/ 86512727</div> <div>Adresse: SØRLIGATA 40A</div> <div>Gnr/Bnr: 229/149</div>                                                                                                                                                                                                                                         | <div>Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV</div> <div>Kommentar:</div> | <div>Se tegnforklaring på eget ark</div>                                                                                                                                                                                                                                                               |



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><div>Oslo</div></div> <div>Dato: 22.05.2025</div> <div>Bruker: FME</div> <div>Målestokk 1:1000</div> <div>Ekvidistanse 1m</div> <div>Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</div> <div>Høydereferanser</div> <div>- Reguleringsplan: Se reg.best.</div> <div>- Bakgrunnskart: NN2000</div> <div>Originalformat: A3</div> <div></div> | <div><b>Reguleringskart</b></div> <div><div>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2</div><div>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</div><div>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</div><div>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</div></div> <div><div><div>PlottID/Best.nr: 143457/ 86512727</div><div>Adresse: SØRLIGATA 40A</div><div>Gnr/Bnr: 229/149</div></div><div><div>Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV</div><div>Kommentar:</div></div></div> |  | <div>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.</div> <div>Se tegnforklaring på eget ark</div> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park

43 - Anlegg for lek og opphold

72 - Felles lekeareal

75 - Felles garasjeanlegg - P-hus

110 - Bolig m.tilh. anlegg

121 - Forretning og kontor

144 - Forr./bolig

149 - Offentlig/allmennyttig

150 - Industri m.tilh.anlegg

160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg

170 - Privat institusjon

310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

311 - Annet veiareal

312 - Fortau

316 - Gatetun/gågate

317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 1110 - Boligbebyggelse

1162 - Undervisning

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Fortau

2013 - Torg

2015 - Gang-/sykkelveg

2016 - Gangveg/gangareal/gågate

2017 - Sykkelveg/-felt

2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- RbBevaringGrense

RpBestemmelseOmråde

RpBestemmelseGrense

RpAngittHensynSone

RpAngittHensynGrense

RpInfrastrukturGrense

RpSikringSone

RpSikringGrense
- 76 - Felles underjordisk anlegg

311 - Annet veiareal

312 - Fortau

317 - Offentlig gang-/sykkelvei

325 - Veigrunn i tunnel

913 - Formåavgrensning

925 - Gesimslinje

930 - Reguleringslinje

936 - Regulert fotgjengerovergang

964 - Regulert u-gradgrense

Formålgrense

Plangrense (gammel lov)

Plangrense (ny lov)

RpRegulertHøyde

Grense for bebyggelse

Byggegrense

Bygning som forutsettes revet

Bygg, kulturminner mm. som skal bevares

Byggegrense

Regulert stoyskjerm

Sikringsgjerde

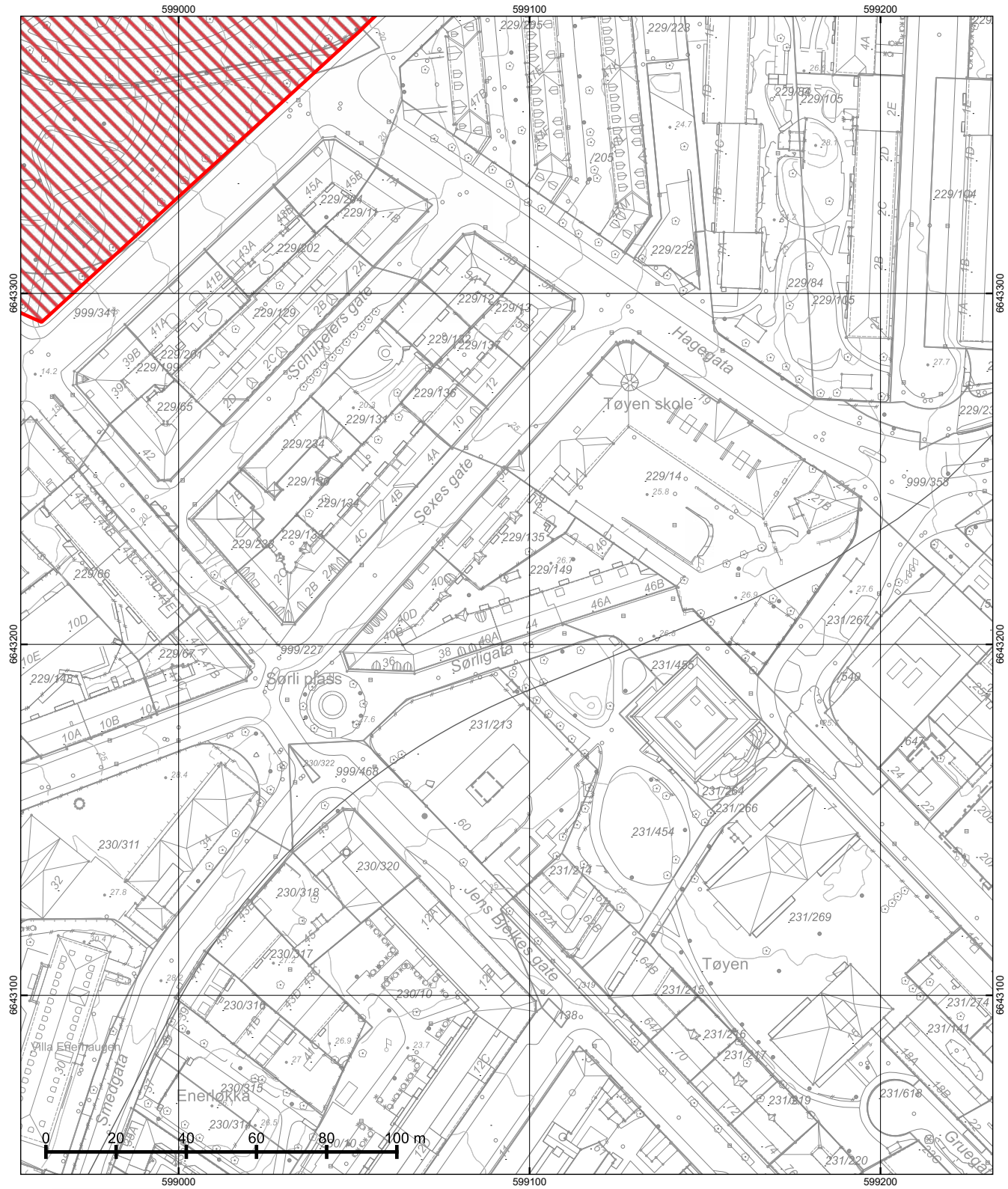
Måle og avstandlinje (Dimensjonlinje)

Oppheving av eiendomsgrense

Inn-/utkjøring

Avkjørsel

Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><div><div></div><div>Oslo</div></div><div><div>Dato: 22.05.2025</div><div>Bruker: FME</div><div>Målestokk 1:1000</div><div>Ekvidistanse 1m</div><div>Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</div><div>Høydereferanser</div><div>- Reguleringsplan: Se reg.best.</div><div>- Bakgrunnskart: NN2000</div><div>Originalformat: A3</div></div><div></div></div> | <div>Naturmangfold</div> <div><div>– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).</div><div>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</div></div> |                                                                           | <div>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</div> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <div><div>PlottID/Best.nr: 143457/ 86512727</div><div>Adresse: SØRLIGATA 40A</div><div>Gnr/Bnr: 229/149</div></div>                                                                                                                                               | <div><div>Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV</div><div>Kommentar:</div></div> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |









## 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# 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:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekker 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



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

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



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





## 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 eiendoms-  
megling § 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 forbudgiver 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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Sørligata 40A  
0577 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika  
**Saksbehandler:** Monica Frøseth

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre