



aktiv.

Hans Nielsen Hauges gate 25, 0481 OSLO

**Unik og innbydende leilighet over
to plan | Sjarmerende, klassiske
detaljer | Ypperlig beliggenhet på
Torshov**



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

Kristoffer Ottesen

Mobil 465 03 502

E-post kristoffer.ottesen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 790 000,-
Fellesgjeld: Kr 174 999,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 7 966 349,-
Felleskostn.: Kr 6 603,-
Selger: Jens Martin Hartvedt

Arvesen

Heming Welde

Thorbjørnsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1930
BRA-i/BRA Total 88/102 kvm
Tomtstr.: 322 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 224, bnr. 192
Andelsnr.: 92
Oppdragsnr.: 1008250236

Unik og innbydende leilighet over to plan I Sjarmerende, klassiske detaljer

Velkommen til Hans Nielsen Hauges gate 25, en helt spesiell og innbydende leilighet over to plan! Her får du en unik kombinasjon av sjarm, funksjonalitet og særpreg, med romslige oppholdsrom, god planløsning og gode lagringsmuligheter. I første etasje finner du et stort hovedsoverom, praktisk kjøkken, vaskerom med toalett og entré. I andre etasje møtes du av en fargerik stue med god takhøyde og store vinduer, enda et stort soverom, bad og gang. Det er flere kott i leiligheten, to store boder på loftet og 6 kvm bod i kjelleren.

Leiligheten er fargerikt og smakfullt innredet med retro-inspirerte detaljer og gir en herlig atmosfære. Her kan du flytte inn i et kunsthjem, eller sette ditt eget preg.

Velkomme til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	62
Energiattest	67
Nabolagsprofil	73
Boligopplysninger	76
Husordensregler	79
Vedtekter	83
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 88 m²

BRA - e: 14 m²

BRA totalt: 102 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 m² Bod i kjeller

1. etasje

BRA-i: 44 m² Entré, kjøkken, soverom, wc/vaskerom

2. etasje

BRA-i: 44 m² Gang, stue, soverom, bad

4. etasje

BRA-e: 8 m² Bod på loft

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TAKHØYDER:

-Det måles takhøyder på bad og vaskerom på ca 2,20 til 2,26 meter

-Det måles takhøyder i øvrig rom på ca 2,82 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra arealbekreftelse fra Oslo kommune

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

322 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellesareal i kvartalsbebyggelse med asfalterte adkomstveier, steinbelagte arealer, gressplen, frukthage, trær, sittegrupper og lekeplass til barna.

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 70 år, gjeldende fra og med 01.11.1951.

Beliggenhet

Leiligheten ligger meget attraktivt og sentralt på Øvre Torshov, i et populært borettslag rett ved frodige Torshovdalen. Her er det kort vei til alt av fasiliteter! Flere matbutikker i umiddelbar nærhet med blant annet KIWI Kyrre Grepps gate, REMA 1000 i Hans Nielsen Hauges gate og Joker Grefsenveien (åpen alle dager), i tillegg til en Meny-butikk i Lillo gård. Er du glad i italiensk mat finner du et lite stykke Italia på Nordpolen i butikken Felloni. Spesialistbutikken ligger i samme bygg som Åpent Bakeri.

I nærområdet finner man også Sandaker Senter med blant annet Coop Mega, Vinmonopolet, apotek, bokhandel og bibliotek. Det er kort vei opp til Storo Storsenter, og her finner du også Odeon kino med IMAX-teknologi.

Et par minutters gange fra leiligheten finner man populære Åpent Bakeri i Åsengata. Her er det kafé på dagtid, og om kvelden blir stedet gjort om til restaurant hvor man får det som av mange er ansett som byens beste pizza. En liten spasertur fra leiligheten finner man en rekke hyggelige kaffebarer, restauranter, kaféer og kulturtilbud, med blant annet populære Soria Moria (konserter, bar/restaurant og teater) og Det Andre Teateret (improvisasjonsteater). Et populært tilskudd på Torshov er restauranten "Grisen" som har blitt meget populær, og som har en flott uteservering på sommerstid.

Handelshøyskolen BI i Nydalen ligger ikke langt unna og her kan man velge om man vil spasere i hyggelige omgivelser langs Akerselva eller ta korteste vei opp langs Sandakerveien. Av treningssentre finner man en rekke av disse i nærområdet. Her har man blant annet Fitness Express i Sandakerveien, SATS Storo og Nydalen, Fitness24seven ved Storokrysset, Athletica Nydalen (på BI) og EVO Nydalen.

Av parker finner man hyggelige Torshovparken og Torshovdalen ikke langt unna. Idylliske Akerselva ligger også like ved, og her kan man enten spasere ned til Oslo sentrum eller følge elva oppover til marka med alle sine muligheter, sommer som vinter. Går man oppover langs Akerselva kommer man til hyggelige badeplasser som Nydalsdammen, eller lenger opp til Frysja med store flotte grøntområder og bademuligheter. Det er kort vei til Grefsenkollen og Lillomarka, med alpinanlegg, skisenter på Linderudkollen og Grefsenkollen restaurant med utsikt og arena for sommerkonserter. Dessuten er det kort vei til Aker sykehus (nytt lokalsykehus under bygging).

Svært godt kollektivtilbud med kort vei til trikkestopp (trikk 11,12 og 18). Her kan man ta trikk enten ned til sentrum eller helt opp til Grefsen/Kjelsås. 30-bussen stanser ved Haarklous plass og Nordpolen skole rett ved. Ellers er det kort vei til Sinsen T-banestasjon som raskt og effektivt tar deg rundt på T-banenettet i Oslo. Ellers er det kort vei til Sinsen T-banestasjon som raskt og effektivt tar deg rundt på T-banenettet i Oslo. Ved Sinsenkrysset finner du også trikk 17, en mengde busslinjer og vakre Muselunden med ballspill og discgolfbane.

Adkomst

Adkomst til eiendommen i Hans Nielsen Hauges gate 25 i Oslo er offentlig. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Ragnas Hage (0-5 år) - 2 min gange

Thor Olsens barnehage 2 (0-5 år) - 3 min gange

Åsenhagen barnehage (1-2 år) - 4 min gange

Skoler:

Nordpolen skole (1-10 kl.) - 3 min gange

Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) - 10 min gange

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) - 12 min gange

Bentsebrua skole (8-10 kl.) - 13 min gange

Morellbakken skole (8-10 kl.) - 16 min gange

Nydalen videregående skole - 22 min gange

Foss videregående skole - 3 min med trikk fra Sandaker senter til Birkelunden

Bygningssakkyndig

Glenn Andre Lislerud

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Boligbygg oppført i 1930. Grunnmuren er utført i tegl og naturstein. Yttervegger er i teglstein med hulmur, utvendig slemmet og pusset. Yttertaket er en trekonstruksjon tekket med takstein. Etasjeskillere er i trebjelkelag med undergulv av gulvbord, antatt isolert med stubbloftsleire. Vinduer er med isolerglass, karm og ramme i tre. Vinduer og balkongdører har 2-lags glass med malte karmer, og vinduene er av type sidehengslet med datostempling fra 2008. Isolerte ytterdører er av eldre dato. Omramming rundt vinduer er utført etter eldre prinsipper og avviker fra anbefalte

løsninger.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom - 1.1 Vaskerom/wc 1.etasje - Overflate vegger og himling

Avvik: Merker, sår og slitasje på overflater og utstyr Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler Servant har krakeleringer og sprekker. Servant må forventes å byttes

- Våtrom - 1.1 Vaskerom/wc 1.etasje - Overflate gulv

Avvik: Gulvbelegg har ikke synlig oppbrett ved dørterskel. Gulvbelegg har høy alder og rom anses som klart for oppussing

- Våtrom - 1.1 Vaskerom/wc 1.etasje - Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: Gulvet har høy alder og ved vannbruk ved for eksempel montering av dusj, kan det ikke forventes at belegg og overganger er tett. På vegger er det kun malte flater og ingen tegn til membransystemer Det er ikke oppkant på 25mm ved rør som kommer opp av gulv under servant. Ved en lekkasje i rom kan vann renne inn rundt rørgjennomføringer

- Våtrom - 1.2 Bad 2.etasje - Overflate vegger og himling

Avvik: Svelleskader på innredning. Det må forventes at innredning må skiftes Servant har krakeleringer. Riss i fug mellom fliser i dusj Svertesopp i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug Misfarging i fuger mellom fliser Svertesopp i tak og ved taklister. Dette har ifølge selger vært forsøkt vasket bort, men det er fortsatt antydninger til dette. Svertesopp kommer av dårlig avtrekk fra rom og fuktig miljø. Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

- Våtrom - 1.2 Bad 2.etasje - Overflate gulv

Avvik: Svertesopp i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug Misfarging i fuger mellom fliser

- Våtrom - 1.2 Bad 2.etasje - Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført Ukjent alder og manglende dokumentasjon, gjør at det må forventes at det er begrenset gjenværende brukstid på baderom

- Kjøkken - 2.1 Kjøkken

Avvik: Kjøkken har kullfilter og ikke rør ut av bygg. Det anbefales å føre rør fra ventilator ut fra bygg, men det er ofte begrensinger i borettslag/sameier som ikke gjør dette mulig. I henhold til forskrift, skal det settes TG2 ved kun omluft på ventilatorer. Det er ikke kjent når kullfilter er byttet. Kullfilter bør byttes Blandebatteri på kjøkken er ikke tilstrekkelig festet Det er flere skader, merker og slitasje på fronter og benkeplate Knirk og slitasje på gulv

- Andre Rom - 3.1 Andre rom

Avvik: Generell delvis høy slitasje på de fleste overflater. Det må forventes oppussing av leilighet i tiden fremover

- Vinduer og ytterdører - 4.1 Vinduer og ytterdører

- VVS - 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Avvik: Varierende alder og materiale på vannrør. Dels eldre kobberrør og dels rør-i-rør. Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes utskiftet ved fornyinger i rom med vanninstallasjoner Blandebatteri på kjøkken er ikke tilstrekkelig festet Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av bad

- VVS - 6.3 Ventilasjon

Avvik: Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler Det er påvist fuktdannelser på innside av glass og trekarmen, som kan komme av mangelfull ventilering, som gir kondens. På bad i 2.etasje er det oppstått svertesopp i himling grunnet manglende ventilering. Kjøkken har kullfilter og ikke rør ut av bygg. Det anbefales å føre rør fra ventilator ut fra bygg, men det er ofte begrensinger i borettslag/sameier som ikke gjør dette mulig. Kullfilter bør skiftes

- Elektrisk anlegg og samsvarserklæring - 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Avvik: Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men anlegg er oppgradert etter 1999. Forhold og alder på anlegget tilsier at det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll -En kurs i sikringsskapet i 2.etasje som ikke er oppført i kursfortegnelse -Det er brukt skjøteledning fra komfyorkontakt videre til oppvaskmaskin

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2018.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Har hatt jordslag i himling på badet i 2. etasje.

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

Ja

Beskrivelse: Alle gulv er skjeve slik man må forvente av en bygård fra 1930.

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

Ja

Beskrivelse: Har ved tre ulike anledninger sett ett insekt hver gang, som vi er usikre på om er skjeggkre eller noe annet. Tilfellene har vært med flere måneders mellomrom og vi vet ikke hvilke insekter det faktisk var.

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

Firmanavn: Elvern Elektro

Beskrivelse: Byttet lysbrytere fra dimmebryter til vanlig bryter (stue, soverom 2. etg, kjøkken, soverom 1. etg).

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

Ja

Beskrivelse: Leiligheten består av to leiligheter som ble slått sammen med trapp på 1980-tallet. Naboen (H0103) kjøpte kjellerareal av oss for å bygge ut sin leilighet i 2024.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Dokumentasjon på kjellerutbyggingen hos naboen må fremskaffes fra naboene i H0103. Endringen på 1980-tallet er tinglyst.

Kommentar fra selger: Varmtvannsbereder ble byttet av rørlegger i 2023

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 44 kvm: Entré, kjøkken, soverom og wc/vaskerom

2. Etasje:

BRA-i 44 kvm: Gang, stue, soverom og bad

Bod på loft:

BRA-e 8 kvm: Bod på loft

Bod i kjeller:

BRA-e 6 kvm: Bod i kjeller

Standard

Entré

Praktisk entré med plass til å henge fra seg yttertøy og sko. Fra gangen har man adkomst til bod, bad/vaskerom og videre inn i leiligheten.

Kjøkken:

Ikea kjøkkeninnredning med over- og underskap og heltre benkeplate med nedfelt vask. Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk ventilator med kullfilter. Hvitevarer som komfyr, frittstående kombiskap (kjøl og frys) og oppvaskmaskin.

Stue:

Leilighetens samlingspunkt! En fargerik og særpreget stue med store vindusflater som gir godt lysinnslipp. Rommet har god plass til både sofagruppe og spiseplass, og er perfekt for både hverdagskos og sosiale sammenkomster.

Bad 2. etasje:

Flislagt baderom med gulvvarme og malt nedsenket himling. Badet er utstyrt med servantinnredning med skuffer og speil, veggskap, vegghengt toalett og dusj med glassdører. Det er mekanisk avtrekk i tak og tilluft via spalter i dør.

Toalettrom/vaskerom 1. etasje:

Badet har belegg på gulv, malte murvegger/plater og malt nedsenket himling. Rommet er utstyrt med servant, gulvstående toalett og har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er mekanisk avtrekk i tak og tilluft via spalte i dør. Hovedstoppekran er plassert i en kasse bak servanten.

Soverom:

Et stort og lyst soverom i 2. etg med plass til dobbeltseng, garderobe og tilhørende møblement.

Koselig soverom i 1. etg med vindu mot bakgården. God plass til seng, skap og skrivepult. Kan også fungere ypperlig som gjesterom eller kontor.

Innvendige overflater:

Gulv: Malt tregulv, belegg og fliser.

Vegger: Malt panel, malte murvegger/plater og fliser.

Himling: Malt tak og malt nedsenket himling.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: VVS-anlegg med varierende materiale, dels kobber og nyere rør-i-rør av ukjent alder. Rørskap er plassert på bad i 2. etasje. Hovedstoppekran er lokalisert i en kasse bak servanten på vaskerom/wc i 1. etasje.
- Avløpsrør: Avløp og sluker i plast av ukjent alder.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventiler via lufteventiler i vinduer, naturlig oppdrift på våtrom og mekanisk avtrekk med kullfilter på kjøkken.
- Varmtvannstank: 200 liters varmtvannsbereder fra OSO, produsert i 2023. Berederen er plassert i bod i 1. etasje og har montert automatisk lekkasjesikring.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod i 1. etasje og i bod i 2. etasje. Anlegget er i hovedsak lagt som åpent anlegg. Det elektriske anlegget ble opprinnelig installert i 1930.

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.

Følgende fastmonterte ting i leiligheten medfølger ikke:

- Fastmonterte lamper i stuen og trappen

Hvitevarer

Ingen hvitevarer medfølger boligen.

Moderniseringer og påkostninger

2023:

- Bytter varmtvannsbereder i 2023
- Byttet vannlås på kjøkkenvask i 2023

2008:

- Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmmer. Vinduer er av type sidehengslet og det registreres datostempling fra 2008.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med Telia som leverer kabel-tv tjenester, med muligheter for bredbånd, telefoni og digital-tv.

Parkering

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

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

og Sagene:

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6 200 kroner for ett år
- Motorsykel og moped: 3 100 kroner for ett år
- El-bil : 2 090 kroner for ett år
- El-motorsykel og el-moped: 1 045 kroner for ett år

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

Ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser i området.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP1342445

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk, vedovn og varmekabler.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Boligen har en energikarakter F, som indikerer at den er lite energieffektiv. Oppvarmingskarakteren viser en høy andel av elektrisitet, olje eller gass for oppvarming. Dette er basert på beregninger som tar hensyn til boligens energimessige standard og typisk energibruk for denne boligtypen.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 7 790 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 884 974

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 7 539 896

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

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

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

Andre utgifter

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

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

økning i felleskostnadene.

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 2,35 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2025 er på inntil 4,7 millioner kroner.

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

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

Totale felleskostnader på kr. 6 603,- i mnd.

Herav:

- Tillegg TV/bredbånd: 531,-
- Renter og avdrag: 1 340,-
- Felleskostnader: 4 732,-

I felleskostnadene inngår kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesarealer, forretningsførsel og styrehonorar.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 603

Andel Fellesgjeld

Kr 174 999

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

17.09.2025

Kommentar fellesgjeld

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

Rentekost. fellesgjeld

Kr 10 853

Andel fellesformue

Kr 74 196

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Forkjøpsfrist

2024-12-30T23:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Søndre Åsen Kv 1 Borettslaget

Organisasjonsnummer

852442832

Andelsnummer

92

Om borettslaget

Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I ligger i Oslo kommune og består av 102 andeler. Selskapets organisasjonsnummer er 852442832, og forretningsfører er Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF). Borettslagets hjemmeside er <https://www.sondreaasen1.no/>.

Borettslaget har to fellesvaskerier i henholdsvis Kyrre Grepps gate og Nordkappgata. Et sykkel- og snekkerverksted er etablert i Hans Nielsen Hauges gate 23. I tillegg har gjesterommet/styrerommet i 2024 blitt brukt av styret til styremøter og av beboere til overnattingsgjester.

Vedtatte saker:

- Søknad om utbygging av kjeller i Kyrre Grepps gate 20, H0102: Forslaget ble ikke vedtatt.
- Det ble stemt over styrets forslag som forkaster endringsforslagene til retningslinjene, og at kvadratmeterprisen ved salg av fellesareal økes til kr 10 000. Det kom inn et benkeforslag fra forslagsstiller og Martin Solli: Prisen pr brutto m2 er kr 10 000,- pr 24.3.2025. Prisen indeksreguleres etter "prisindeks for brukte boliger" (SSB) hver januar måned etter at denne indeksen oppdateres for 01. kvartal. Forslaget fra forslagsstiller og Martin Solli ble vedtatt.
- Styrets forslag til endring av punkt 6.8 Styremedlemmer: Borettslaget skal ha et styre

som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer og 1 varamedlem. Enstemmig vedtatt.

- Bytte av porttelefon, uten Appløsningen, totalprisen ender da på 393 613,69 + mva. Forslaget ble vedtatt.

Pågående saker:

- Det har også i 2024 vært en del henvendelser relatert til dårlig inneklima. Styret har fulgt opp henvendelser, henvist til etablerte retningslinjer og rådgitt om forbedringstiltak.
- Etter vedtak i GF 2020 ble det bestemt å utbedre gulv i samtlige trappeganger. Videre vurderinger må gjøres rundt hvor mange oppganger man skal legge flis i året, antall etasjer/repos man skal legge flis.
- Det ble i forbindelse med lekkasje i Kyrre Grepps gt. 20 igangsatt et arbeid for å utbedre dette. For å sikre god ventilasjon og unngå fremtidige problemer med kondens og råte har forskriftsmessig ventilasjon blitt etablert. Flere mindre lekkasjer, og mistanker om lekkasjer, har blitt fulgt opp.
- Styret har valgt Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS som borettslagets faste rørlegger.
- Mye at styrets arbeid er relatert til utbyggingssaker. I perioden har det også vært flere ekstraordinære saker hvor styret har vært nødt til å innhente råd fra advokat.
- Da de fleste maskiner er over 30 år gamle, vurderes vedlikehold kontra utskifting løpende. Det er innhentet tilbud på ny betalingsløsning som erstatning for dagens mynt-baserte løsning. Denne vil bli implementert i 2025.
- Klagesaker: I år har det vært en som har vært svært krevende og hvor det tidvis har kommet flere klager i uken. Styret har koblet på nødvendige fagkyndige og det forventes at denne saken finner sin løsning ila vår/sommer 2025.
- Parkering i bakgården: Styret har fulgt opp ulovlig parkering.
- Hagegruppa: Planene videre for hagegruppa er å vedlikeholde det som er etablert med lusing og stell, innkjøp av nødvendig jord og gjødsel.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: 83987175004, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 17-09-2025: 5.74% pa.

Antall terminer til innfrielse: 71

Saldo per 17-09-2025: kr 12861920

Andel av saldo: kr 174999

(siste termin 25-05-2043)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt etter godkjennelse fra styret. Slik søknad må fremsettes skriftlig forut for anskaffelse av dyret. Ved gjentatte brudd på reglene kan styret trekke godkjenningen tilbake. Husdyrhold skal ikke være til sjenanse eller ulempe for øvrige andelseiere og beboere. Hunder skal ikke luftes i gårdsrommet. Hunder skal ikke gå løse og må holdes i kort bånd på borettslagets eiendom. Imidlertid er det tillatt å ha med hund ved bordene øst for flaggstangen, begrenset til ett bord og maksimalt to hunder. Hundene skal luftes før opphold i gårdsrommet. Det er ikke tillatt med hund på plenen eller lekeplassen. Reglene kommer ikke til anvendelse for førerhund for blinde og svaksynte. Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett eller å legge ut mat til dyr på bakken.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Denne skal vedlikeholde vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, innvendige flater og lignende.

Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, innvendige dører med karmen og lignende, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
Andelseier som har installert balansert ventilasjon har vedlikeholds- og utskiftningsansvaret for anlegget.
Andelseier har plikt til å sørge for at anlegget er i drift.
Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
Alle må behandle borettslagets eiendom på en slik måte at ikke skade oppstår eller gård og grunn forringes, og påse at fellesarealer og gårdsrom er ryddig.
Man plikter umiddelbart å rydde opp etter seg selv og egne gjester.
Ved oppussingsarbeider som fører til støv og skitt i oppganger, må andelseier sørge for at disse rengjøres hver dag ved arbeidsslagens slutt.
Utvidet vedlikeholdsplikt for takterrassen skal tinglyses som særlig heftelse på andelen i Grunnboka, og skal også omfatte følgeskader ved manglende vedlikehold/ feil konstruksjon.

Dugnad

Andelshavere og fremleietagere skal delta på minst to dugnader hvert kalenderår.
Dugnadsplikten gjelder ikke for andelshavere som har fylt 67 år.
Videre kan styret i særlige tilfeller fritte enkelte andelshavere fra plikten.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBF/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 224, bruksnummer 192 i Oslo kommune. Andelsnr. 92 i Søndre Åsen Kv
1 Borettslaget med orgnr. 852442832

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/224/192:

05.11.1951 - Dokumentnr: 414021 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 70 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 1,513

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

MED FLERE BESTEMMELSER

KONTRAKTEN KAN PANTSETTES

Nye vilkår

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Obligasjon 1956/418052-7/105

11.09.1930 - Dokumentnr: 902542 - Best. om vann/kloakkledn.

11.09.1930 - Dokumentnr: 902543 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om brannvegg/-dør

05.11.1951 - Dokumentnr: 414021 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 70 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 1,513

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

MED FLERE BESTEMMELSER

KONTRAKTEN KAN PANTSETTES

Nye vilkår

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Obligasjon 1956/418052-7/105

19.08.1930 - Dokumentnr: 900564 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:224 Bnr:185

28.09.1951 - Dokumentnr: 412210 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:224 Bnr:245

GNR: 224 bnr: 191

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger følgende:

Ekspedisjonsdokument - datert 20.02.1929

Ferdigattest - Loftarealet tillegges underliggende leilighet i 3.etasje (2008)

Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel (2017)

Ferdigattest - Installasjon av nytt brannalarmanlegg (2013)

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Følger reguleringsplan S-2255. Planen regulerer området til boligformål. Det fremgår at reguleringsplanen er delvis opphevet som følge av kommuneplanen.. 28.07.1977

Følger Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, ikrafttredelse 23.09.2015. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H570 - Bevaring kulturmiljø, fastsatt i kommuneplanen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

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

7 790 000 (Prisantydning)

174 999 (Andel av fellesgjeld)

7 964 999 (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)

7 966 349 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 974 249 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 977 049 (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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i 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.

Meglervederlag

Det er avtalt en provisjon på 0,6% for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr: kr. 22 900,-

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

Oppgjørshonorar: kr. 7 990,-

Markedspakke: kr. 19 990,-

Garantipremie/inneståelse: kr. 3 000,-

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

Eierskiftegebyr: kr. 6 570,-

Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet: kr. 545,-

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

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

Ansvarlig megler

Kristoffer Ottesen

Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

kristoffer.ottesen@aktiv.no

Tlf: 465 03 502

Ansvarlig megler bistås av

Kristoffer Ottesen

Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

kristoffer.ottesen@aktiv.no

Tlf: 465 03 502

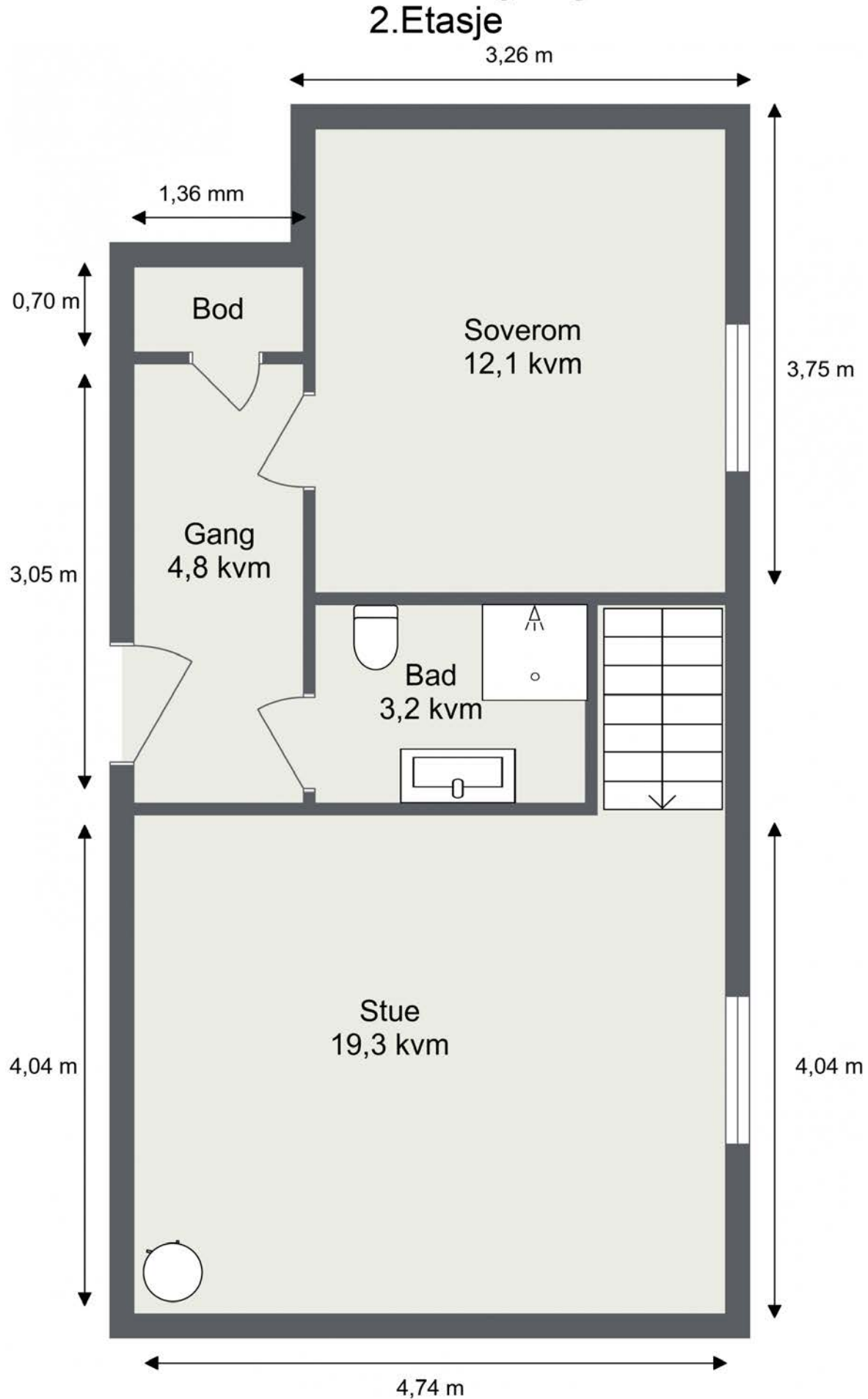
Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

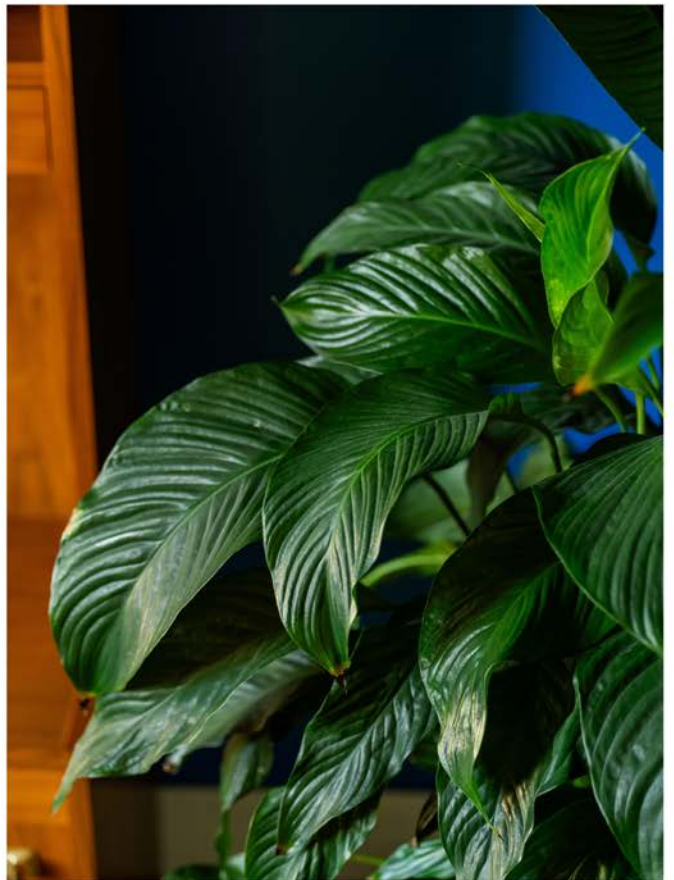
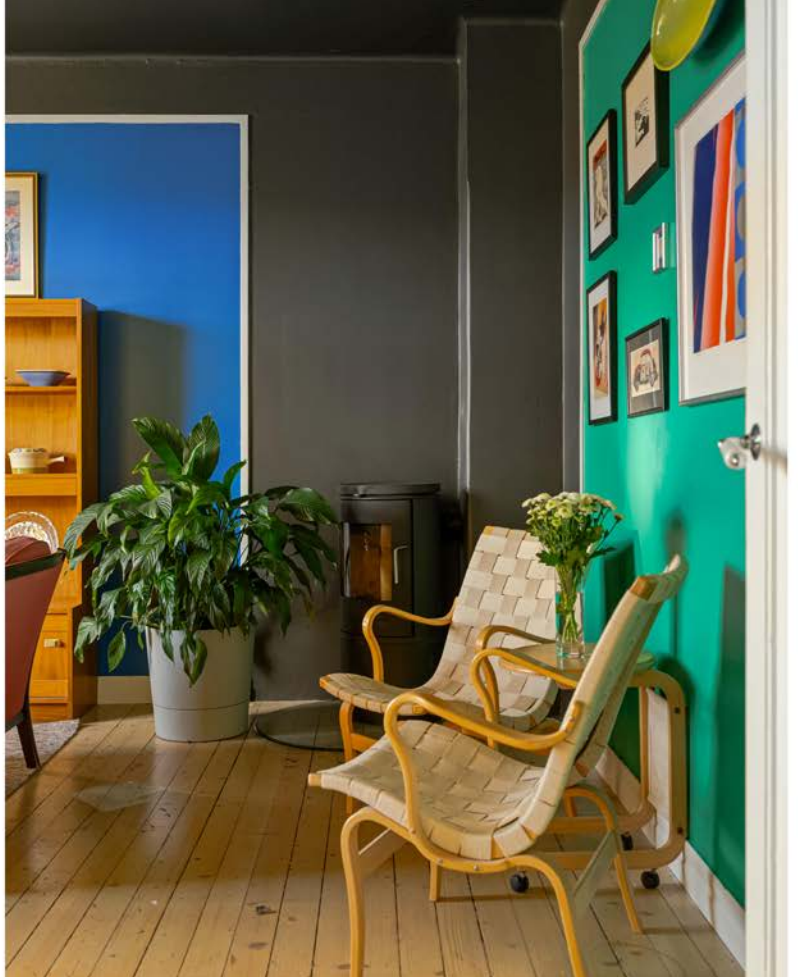
Salgsoppgavedato

28.09.2025







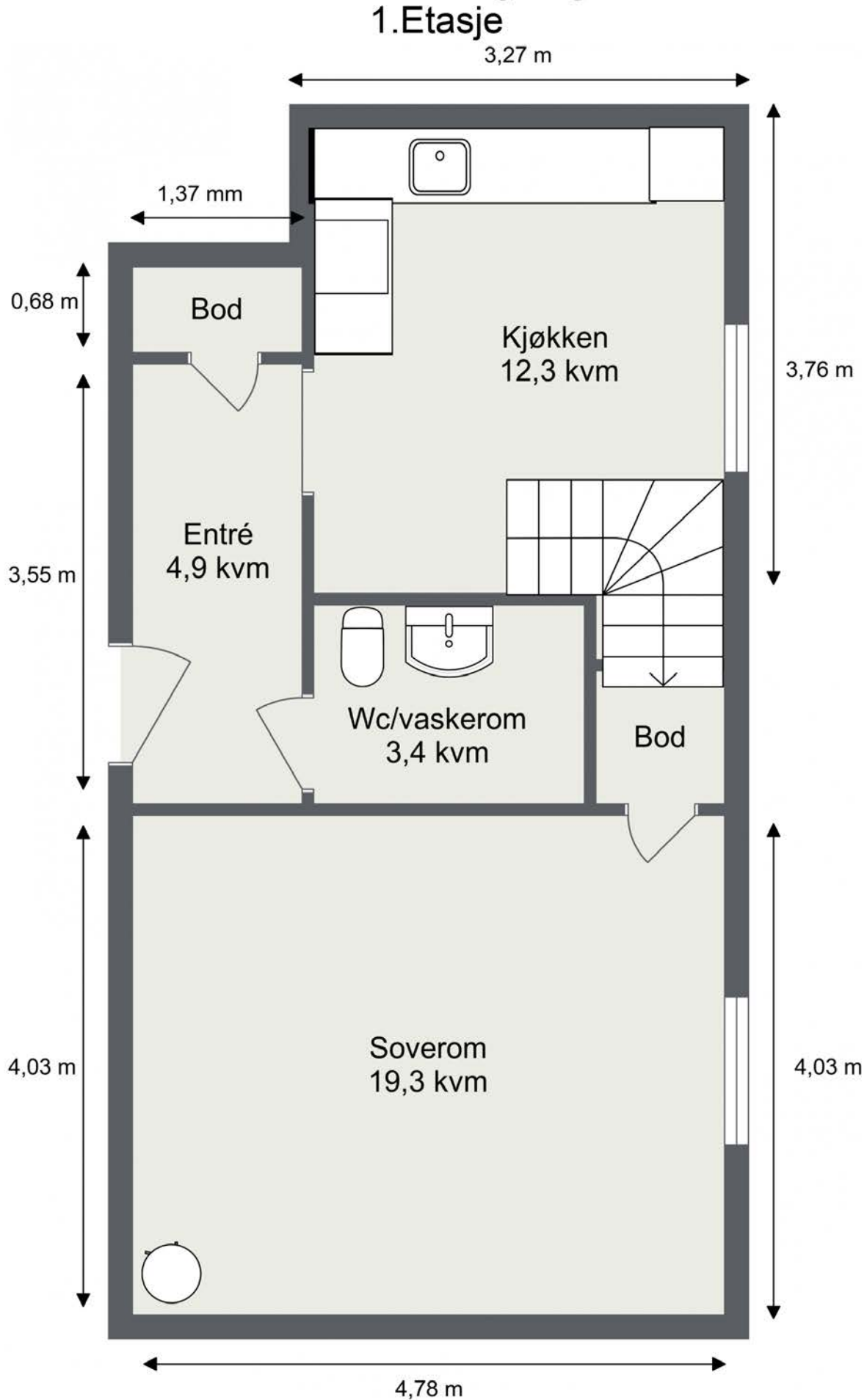










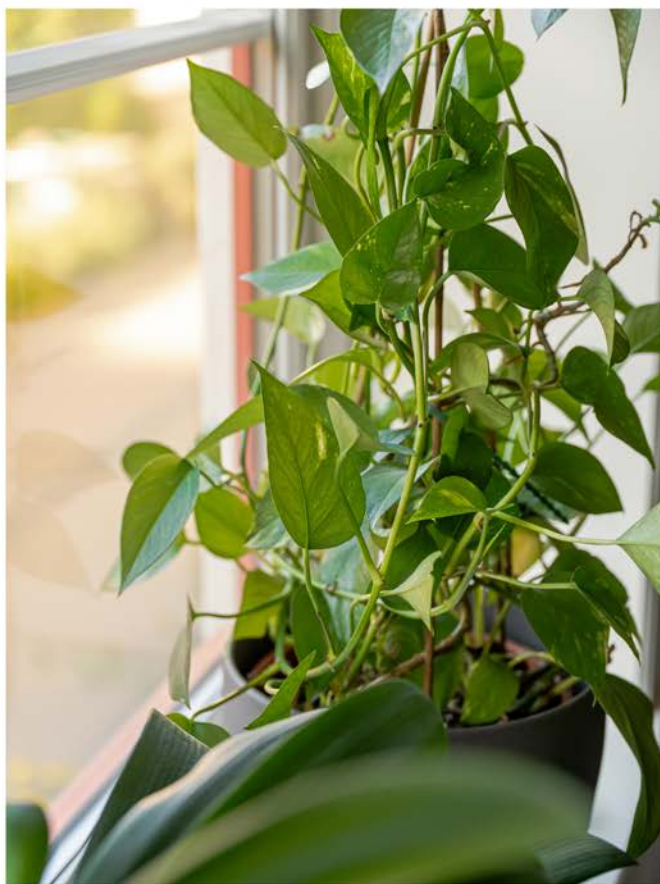










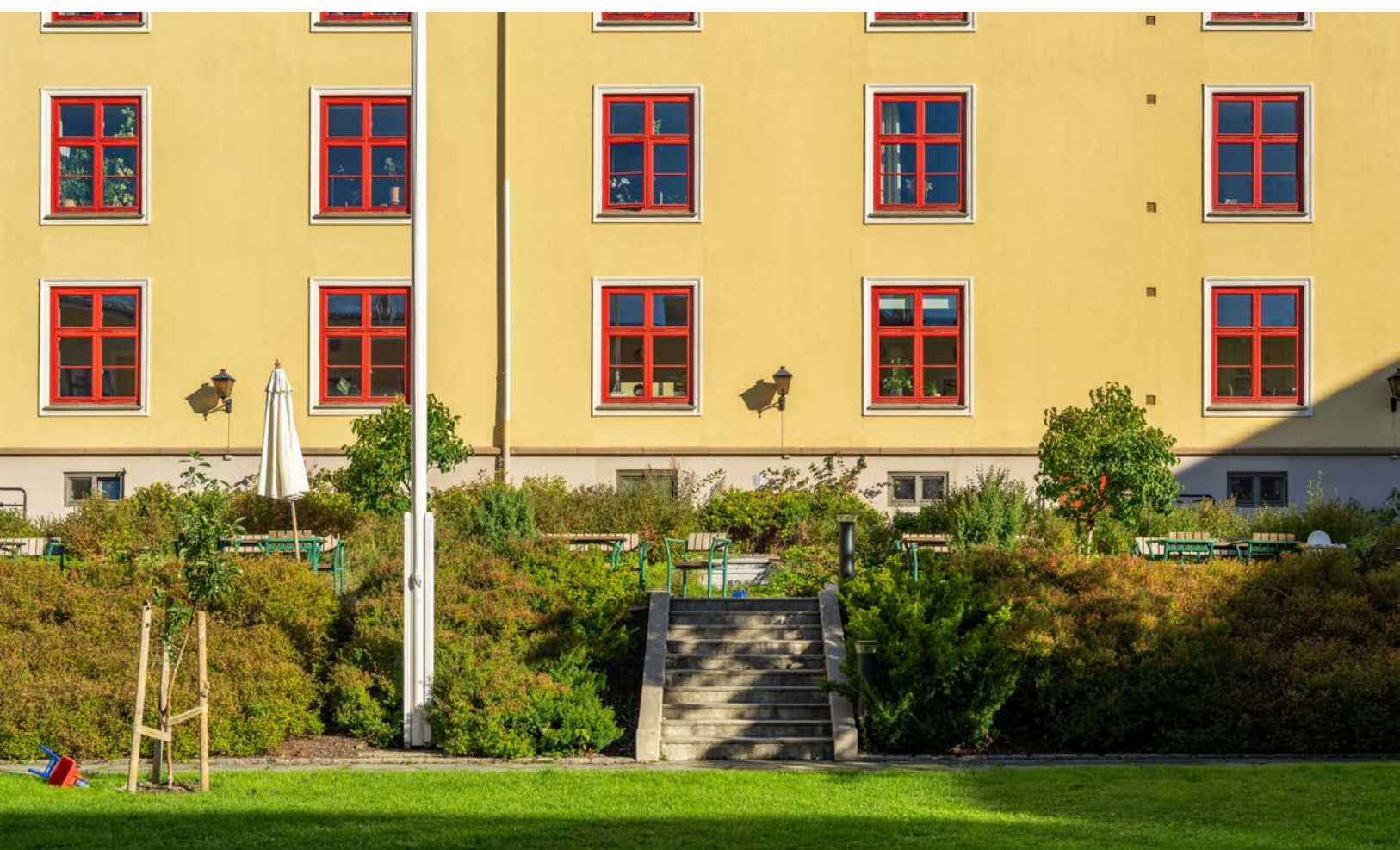






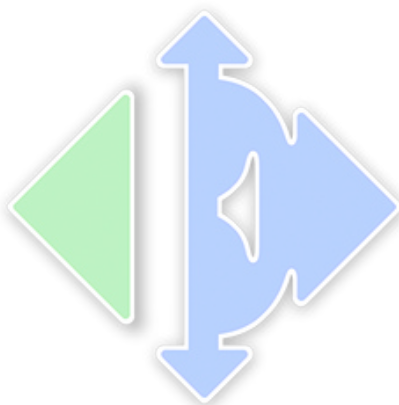






Vedlegg

Andelsleilighet
Hans Nielsen Hauges gate 25
0481 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
11	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
 Takstmann
Glenn A. Lislerud
 Dato: 16/09/2025

Jernbanegata 13B
 Sarpsborg 1706
 97071990
 glenn@bolavi.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:224, Bnr: 192
Hjemmelshaver:	Jens Martin Hartvedt Arvesen & Heming Welde Thorbjørnsen
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	92
Byggeår:	1930
Tomt:	Fellestomt på 322 m ²
Kommune:	0301-Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Jens Martin Hartvedt Arvesen & Heming Welde Thorbjørnsen
Befaringsdato:	02.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Pent opparbeidet fellesareal i kvartalsbebyggelse med asfalterte adkomstveier/plasser, steinbelagte arealer, gressplen, beplantning, trær, sittegrupper

OM BYGGEMETODEN:

Boligbygg oppført i 1930. Grunnmur i tegl/ naturstein. Etasjeskillere i trebjelkelag med undergolv av gulvbord, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger i teglstein, hulmur - utvendig slemmet/pusset. Yttertak i trekonstruksjon tekket med takstein. Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår med delvis høy slitasje og behov for oppgraderinger. Begge våtrom har avvik knyttet til manglende mekanisk avtrekk, slitasje på overflater og usikkerhet rundt membran og utførelse, noe som gir risiko for fuktskader. Kjøkkenet har høy alder med slitasje, og det må forventes utskifting. Overflater i øvrige rom har generelt delvis høy slitasje, og vinduer samt dører vil kreve normalt vedlikehold og utskiftninger over tid. VVS-anlegget består av varierende materialer og alder uten fullstendig dokumentasjon, og ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Det elektriske anlegget mangler samsvarserklæringer for utført arbeid, og det anbefales utvidet el-kontroll. Samlet sett må kjøper påregne flere oppgraderinger og vedlikehold i tiden fremover.

ANNET:**OPPVARMING:**

-Elektrisk oppvarmet med varmeovner og varmekabler på bad i 2. etasje. Vedovn i begge etasjene.

BOD OG PARKERING:

-Gateparkering etter gjeldene bestemmelser

-Bod kjeller på ca 2,9 kvm

-Bod på loft på ca 7,9 kvm

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

-Selger

-Kommunale opplysninger i meglerpakka

-Oslo kommunes digitale arkiver

-Propcloude.no

-Boligmappa.no

-Det er levert egenerklæring fra selger

-Det er svart ut på tilsendt spørreskjema fra takstmann

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

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**1.ETG**

Vegger: Malte plater og malt panel

Tak: Slett malte tak

Gulv: Malte og oljet tregulv

2.ETG

Vegger: Malte plater

Tak: Slett malt tak

Gulv: Malte og oljet tregulv

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger informerer om følgende:

-Bytter varmtvannsbereder i 2023

-Byttet noen lysbrytere. Arbeidet er utført av fagkyndig, men de har ikke tatt vare på samsvarserklæring

-Byttet vannlås på kjøkkenvask i 2023

Avhendingsloven sier:

§ 2-19.Dokumentasjon på håndverkertjenester.

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

FELLESKOSTNADER:

Ikke opplyst

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasst balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.Etasje	44				44	
2.Etasje	44				44	
Bod på loft		8				8
Bod i kjeller		6				6
SUM BYGNING	88	14			88	14
SUM BRA	102					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1.Etasje: Entré, kjøkken, soverom, wc/vaskerom

2.Etasje: Gang, Stue, soverom, bad

BRA-e:

Bod i kjeller og på loft

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

-Det måles takhøyder på bad og vaskerom på ca 2,20 til 2,26 meter

-Det måles takhøyder i øvrig rom på ca 2,82 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra arealbekreftelse fra Oslo kommune

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Jens Martin Hartvedt Arvesen & Heming Welde Thorbjørnsen

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Glenn A. Lislørud

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

16/09/2025

Glenn A. Lislørud

1. Våtrom**1.1 Vaskerom/wc 1.etasje****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at wc/vaskerommet er med ukjent alder

Malte murvegger/plater og malt nedsenket himling. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin, tørketrommel, servant og gulvstående toalett. Hovedstoppekran er plassert i kasse bak servant. Mekanisk avtrekk i tak, spalte i dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med høy slitasje etter alder og bruk

Merknader:

-Merker, sår og slitasje på overflater og utstyr

-Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

-Servant har krakeleringer og sprekker. Servant må forventes å byttes

Rom har høy slitasje og må anses som klart for oppussing.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inispisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Belegg på gulv med oppbrett mot vegger og sluk i gulv.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder

Det måles ledefall på gulv fra dør og godt lokalt fall rundt sluk. Det har ikke vært mulig å måle deler av gulvet fullt ut pga plassering av vaskemaskin og tørketrommel.

Merknader:

-Gulvbelegg har ikke synlig oppbrett ved dørterskel.

-Gulvbelegg har høy alder og rom anses som klart for oppussing

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra : Ukjent

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy. Se under.

Belegg på gulv med oppbrett på vegger, anses som rommets membran.

Belegg ser klemt ut i sluk, men type sluk gjør at dette ikke kan verifiseres.

Det er ikke utført hulltaking i vegger mot vaskerom, men i kasse bak servant er det mulig å komme til tilstøtende konstruksjon ned mot gulv. Det er ikke påvist fukt på kontrollert område.

Merknader:

- Gulvet har høy alder og ved vannbruk ved for eksempel montering av dusj, kan det ikke forventes at belegg og overganger er tett. På vegger er det kun malte flater og ingen tegn til membransystemer
- Det er ikke oppkant på 25mm ved rør som kommer opp av gulv under servant. Ved en lekkasje i rom kan vann renne inn rundt rørgjennomføringer

1.2 Bad 2.etasje

TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr. Se under.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er med noe nyere, men ukjent alder

Fliser på vegger og malt nedsenket himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, veggskap, veggghengt toalett, dusj med glassdører. Mekanisk avtrekk i tak, spalter i dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med slitasje iht alder og bruk

-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker

-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

-Svelleskader på innredning. Det må forventes at innredning må skiftes

-Servant har krakeleringer.

-Riss i fug mellom fliser i dusj

-Svertesopp i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug

-Misfarging i fuger mellom fliser

-Svertesopp i tak og ved taklister. Dette har ifølge selger vært forsøkt vasket bort, men det er fortsatt antydninger til dette. Svertesopp kommer av dårlig avtrekk fra rom og fuktig miljø.

-Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke innsisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

Det måles godt fall mot sluk på gulv utenfor dusjsone, samt godt lokalt fall i dusjsone som avgrenses av dusjdører. Høydeforskjell topp flis ved dør og topp sluk er 3 cm og tilfredsstillende, hvis membran er trukket opp til topp flis. Dette er ikke mulig å verifisere uten å gjøre demonterende tiltak.

Merknader:

- Svertesopp i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug
- Misfarging i fuger mellom fliser

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra : Ukjent

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran av bunnmembran på gulv og trolig smøremembran på vegger. Det er synlig membran ved sluk, men det er ikke mulig å se membran andre steder enn ved sluk.

Det ble vurdert boret i vegg bak dusj ved trapp, men her er tilstøtende vegger i mur/tegl. Det er inspeksjonsluke på vegg i trapp ca 50 cm under etasjeskille ved bad og i luke er murvegg synlig. Det er ikke noen synlig fukt på kontrollert område, men siden vegg er av tegl/mur er det ikke mulig å forta korrekt kontroll. Fra soverom som vender mot bad i 2 etasje er det plassert skap og innredninger hele veien, som vanskeliggjør hulltagning. Det er trolig murvegger her også, men det er ikke kontrollert.

Fuktmåling på overflater, gir ingen indikasjoner på fukt.

-Plastsluk med vannlås. Bunnmembran synlig klemt under sluk, men denne typen sluk har ikke synlig klemring og ikke mulig å se om den er klemt tilstrekkelig hele veien

Merknader:

- Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført
- Ukjent alder og manglende dokumentasjon, gjør at det må forventes at det er begrenset gjenværende brukstid på baderom

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra : Ukjent

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

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

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

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det opplyses at kjøkkenet er av ukjent alder og av typen Ikea.

Malt panel på vegger, malt tak og malt tregulv. Kjøkkenet har over og underskap, heltre benkeplate med nedfelt vask og komfyr. Frittstående kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin. Mekanisk ventilator med kullfilter.

-Det påvises noe svakt vanntrykk, men normal avrenning ved test av vanninstallasjon
-Det er ikke installert komfyrvakt eller automatisk lekkasjesikring. Dette var ikke et krav ved oppføring, men anbefales alltid.

-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår med høy slitasje

Merknader:

-Kjøkken har kullfilter og ikke rør ut av bygg. Det anbefales å føre rør fra ventilator ut fra bygg, men det er ofte begrensninger i borettslag/sameier som ikke gjør dette mulig. I henhold til forskrift, skal det settes TG2 ved kun omluft på ventilatorer. Det er ikke kjent når kullfilter er byttet. Kullfilter bør byttes
-Blandebatteri på kjøkken er ikke tilstrekkelig festet
-Det er flere skader, merker og slitasje på fronter og benkeplate
-Knirk og slitasje på gulv

Det må forventes at kjøkken og overflater er klare for oppussing/utskifting

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

PLANAVVIK:

-Planavvik målt med laser på gulv i begge etasjer viser høydeforskjell på opptil 10 mm på strekker under 2 meter. Avvik anses ikke som unormale etter alder og byggemåte.

GULV:

-Det er delvis høy slitasje på de fleste gulvflater

VEGG/HIMLING:

-Det er delvis høy slitasje på vegger og tak

ANNET:

-Innerdører har skader, merker og sår etter alder og slitasje
-Listverk har skader, merker og sår etter alder og slitasje

Merknader:

-Generell delvis høy slitasje på de fleste overflater. Det må forventes oppussing av leilighet i tiden fremover

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmmer. Vinduer er av type sidehengslet og det registreres datostempling fra 2008. Isolert ytterdører av eldre dato.

-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse.

Merknader:

- Det må påregnes normalt vedlikehold og utskifting over tid
- Omramming rundt vinduer er utført etter eldre prinsipper og avviker fra anbefalte løsninger. Detaljeringen rundt vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**6. VVS****TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Innvendige vann og avløpsrør er fra : Ukjent
- Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
- Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
- Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
- Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
- Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
- Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
- Det er WC med innebygget sisterner.
- Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.
- Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg med varierende materiale, dels kobber og nyere rør-i-rør, avløp og sluker i plast. Rørskap plassert på bad i 2.etasje. Dette rørskapet er kun til vannrør på dette badet. Røranlegg til vaskerom/wc i 1.etasje er i hovedsak åpent anlegg. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner. Kjøkken har noe svakt vanntrykk.
- Stoppekransen plassert i kasse bak servant på vaskerom/wc i 1.etasje
- Rørskap i 2.etasje med drenering mot rom med sluk
- Det er etablert automatisk lekkasjesikring til bereder som står i rom uten sluk
- Det er ikke etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken. Dette var ikke et krav ved oppføring, men anbefales alltid
- Avløpslufting er ikke kjent
- Selger har ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger ved oppussing av bad.

Merknader:

- Varierende alder og materiale på vannrør. Dels eldre kobberrør og dels rør-i-rør. Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes utskiftet ved fornyinger i rom med vanninstallasjoner
- Blandebatteri på kjøkken er ikke tilstrekkelig festet
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av bad

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

- Varmtvannsbereder er fra 2023
- Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
- Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.
- Berederen er lekkasjesikret.

200 liter varmtvannsbereder fra OSO, plassert i bod 1.etasje. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt og plassert i rom uten sluk.

Det er montert automatisk lekkasjesikring ved bereder og plastrør fra sikkerhetsventil og til avløp på kjøkken.

Det er fremlagt dokumentasjon på at arbeider ved bytte av bereder er utført av rørlegger

Merknader:

-Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilerings via lufteventiler i vinduer, naturlig oppdrift på våtrom og mekanisk avtrekk med kullfilter på kjøkken.

Merknader:

-Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

-Det er påvist fuktdannelser på innside av glass og trekarmer, som kan komme av mangelfull ventilerings, som gir kondens. På bad i 2.etasje er det oppstått svertesopp i himling grunnet manglende ventilerings.

-Kjøkken har kullfilter og ikke rør ut av bygg. Det anbefales å føre rør fra ventilator ut fra bygg, men det er ofte begrensinger i borettslag/sameier som ikke gjør dette mulig. Kullfilter bør skiftes

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1930

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.

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

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på i bod i 1.etasje og bod i 2.etasje. Anlegget er i hovedsak lagt som åpent anlegg, det er totalt 13 kurser inkludert hovedbryter.

-Selger har ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer arbeider utført på anlegg

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

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 11.03.2021

- Det foreligger en rapport som ikke er meldt utbedret, saken er parkert hos DLE Elvia.

Merknader:

- En kurs i sikringsskapet i 2.etasje som ikke er oppført i kursfortegnelse
- Det er brukt skjøteledning fra komfyrkontakt videre til oppvaskmaskin
- Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men anlegg er oppgradert etter 1999.
- Forhold og alder på anlegget tilsier at det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:

-Det er ikke etablert rekkverk på bunn av trapp opp til 2 etasje og det er heller ikke håndrekke på ene siden av trappeløp

-Det er søkt om sammenslåing av leiligheter i 1 og 2 etasje. Godkjent i Oslo kommune 06.07.1982

-Det foreligger plantegninger fra søknad om sammenslåing av 1 og 2 etasje, datert 05.05.1982. Tegninger stemmer med dagens bruk av leilighet.

FERDIGATTEST:

-Det foreligger expeditjonsdokument (datidens ferdigattest) for oppføring av boligblokk, datert 28.08.1936

BRANN OG SIKKERHET:

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

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:

-Det er eldre fyringskilde i stue 1.etasje og stue 2.etasje. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på siste kontroll av fyringssted og skorstein.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Vaskerom/wc 1.etasje Overflate vegger og himling

-Merker, sår og slitasje på overflater og utstyr

-Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

-Servant har krakelering og sprekker. Servant må forventes å byttes

Rom har høy slitasje og må anses som klart for oppussing.

1.1.2 Vaskerom/wc 1.etasje Overflate gulv

-Gulvbelegg har ikke synlig oppbrett ved dørterskel.

-Gulvbelegg har høy alder og rom anses som klart for oppussing

1.1.3 Vaskerom/wc 1.etasje Membran, tettesjikt og sluk

-Gulvet har høy alder og ved vannbruk ved for eksempel montering av dusj, kan det ikke forventes at belegg og overganger er tett. På vegger er det kun malte flater og ingen tegn til membransystemer

-Det er ikke oppkant på 25mm ved rør som kommer opp av gulv under servant. Ved en lekkasje i rom kan vann renne inn rundt rørgjennomføringer

1.2.1 Bad 2.etasje Overflate vegger og himling

-Svelleskader på innredning. Det må forventes at innredning må skiftes

-Servant har krakeleringer.

-Riss i fug mellom fliser i dusj

-Svertesopp i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug

-Misfarging i fuger mellom fliser

-Svertesopp i tak og ved taklister. Dette har ifølge selger vært forsøkt vasket bort, men det er fortsatt antydninger til dette. Svertesopp kommer av dårlig avtrekk fra rom og fuktig miljø.

-Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

1.2.2 Bad 2.etasje Overflate gulv

- Svertesopp mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug
- Misfarging i fuger mellom fliser

1.2.3 Bad 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

- Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført
- Ukjent alder og manglende dokumentasjon, gjør at det må forventes at det er begrenset gjenværende brukstid på baderom

2.1 Kjøkken Kjøkken

- Kjøkken har kullfilter og ikke rør ut av bygg. Det anbefales å føre rør fra ventilator ut fra bygg, men det er ofte begrensninger i borettslag/sameier som ikke gjør dette mulig. I henhold til forskrift, skal det settes TG2 ved kun omluft på ventilatorer. Det er ikke kjent når kullfilter er byttet. Kullfilter bør byttes
- Blandebatteri på kjøkken er ikke tilstrekkelig festet
- Det er flere skader, merker og slitasje på fronter og benkeplate
- Knirk og slitasje på gulv

Det må forventes at kjøkken og overflater er klare for oppussing/utskifting

3.1 Andre rom

- Generell delvis høy slitasje på de fleste overflater. Det må forventes oppussing av leilighet i tiden fremover

4.1 Vinduer og ytterdører

- Det må påregnes normalt vedlikehold og utskifting over tid
- Omremming rundt vinduer er utført etter eldre prinsipper og avviker fra anbefalte løsninger. Detaljeringen rundt vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Varierende alder og materiale på vannrør. Dels eldre kobberrør og dels rør-i-rør. Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes utskiftet ved fornyinger i rom med vanninstallasjoner
- Blandebatteri på kjøkken er ikke tilstrekkelig festet
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av bad

6.3 Ventilasjon

- Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler
- Det er påvist fuktdannelser på innside av glass og trekarmen, som kan komme av mangelfull ventilering, som gir kondens. På bad i 2.etasje er det oppstått svertesopp i himling grunnet manglende ventilering.
- Kjøkken har kullfilter og ikke rør ut av bygg. Det anbefales å føre rør fra ventilator ut fra bygg, men det er ofte begrensninger i borettslag/sameier som ikke gjør dette mulig. Kullfilter bør skiftes

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008250236	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Heming Welde Thorbjørnsen	Jens Martin Hartvedt Arvesen
Gateadresse	
Hans Nielsen Hauges gate 25	
Poststed	Postnr
OSLO	0481
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1008250236

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

Beskrivelse

Har hatt jordslag i himling på badet i 2. etasje.

Initialer selger: HWT, JMHA

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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
Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1008250236

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Leiligheten består av to leiligheter som ble slått sammen med trapp på 1980-tallet. Naboen (H0103) kjøpte kjellerareal av oss for å bygge ut sin leilighet i 2024.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Dokumentasjon på kjellerutbyggingen hos naboen må fremskaffes fra naboene i H0103. Endringen på 1980-tallet er tinglyst.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1008250236

Tilleggskommentar

Varmtvannsbereder ble byttet av rørlegger i 2023

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1008250236

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Heming Thorbjørnsen	efcc66fb63201b307688f5 802765e5278005f6a5	26.08.2025 19:54:14 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jens Martin Hartvedt Arvesen	f13ad5f163c691bc5d16acd eb017c1249cdaa7af	28.08.2025 07:02:34 UTC	Signer authenticated by One time code

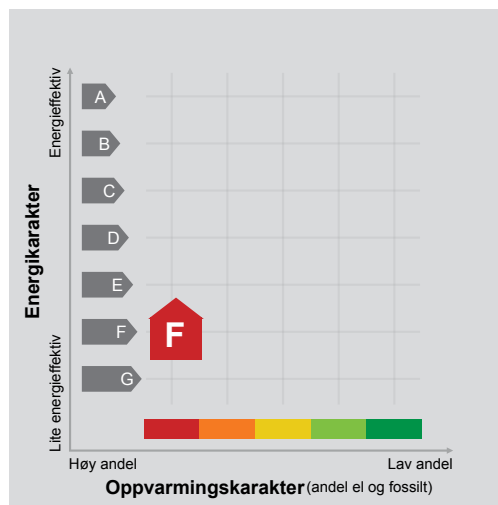
Document reference: 1008250236

- 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/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Hans Nielsen Hauges gate 25
Postnummer	0481
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	224
Bruksnummer	192
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80551827
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-159392
Dato	25.08.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1930
Bygningsmateriale: MurTeglstein
BRA: 88
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg**

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Nabolagsprofil

Hans Nielsen Hauges gate 25 - Nabolaget Nordre Torshov/Haarklous plass - vurdert av 111 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn



Offentlig transport

Haarklous plass Linje 30	3 min 0.2 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	5 min 0.4 km
Sinsen Linje 4, 5	6 min 0.5 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	8 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	3 min 0.2 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	10 min 0.9 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	13 min 1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	22 min 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.2 km



Kvalitet på skolene

Bra 69/100



Opplevd trygghet

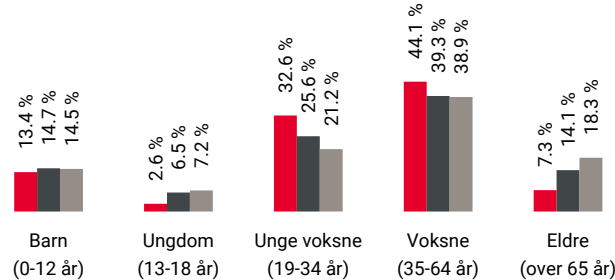
Trygt 64/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordre Torshov/Haarklous...	1 495	958
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ragnas Hage (0-5 år) 126 barn	2 min 0.2 km
Thor Olsens barnehage 2 (0-5 år) 117 barn	3 min 0.2 km
Åsenhagen barnehage (1-2 år) 24 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Kiwi Torshov	1 min
Rema 1000 Torshovdalen	4 min



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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Tog/t-bane



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100



Shoppingutvalg

Meget bra 80/100

Sport



Haarklous plass

5 min



Fotball m.m

0.4 km



Muselunden

9 min



Ballspill, fotball

0.6 km



Sandaker Treningssenter

6 min

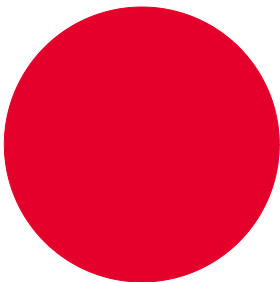


Mudo Torshov

7 min



Boligmasse



100% blokk

«Nærme Torshovparken og Torshovdalen. Stille, rolig, godt kollektivtilbud. Hyggelige mennesker.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Sandaker Senter

7 min



Vitusapotek Sinsen

5 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



43% i barnehagealder
41% 6-12 år
10% 13-15 år
7% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



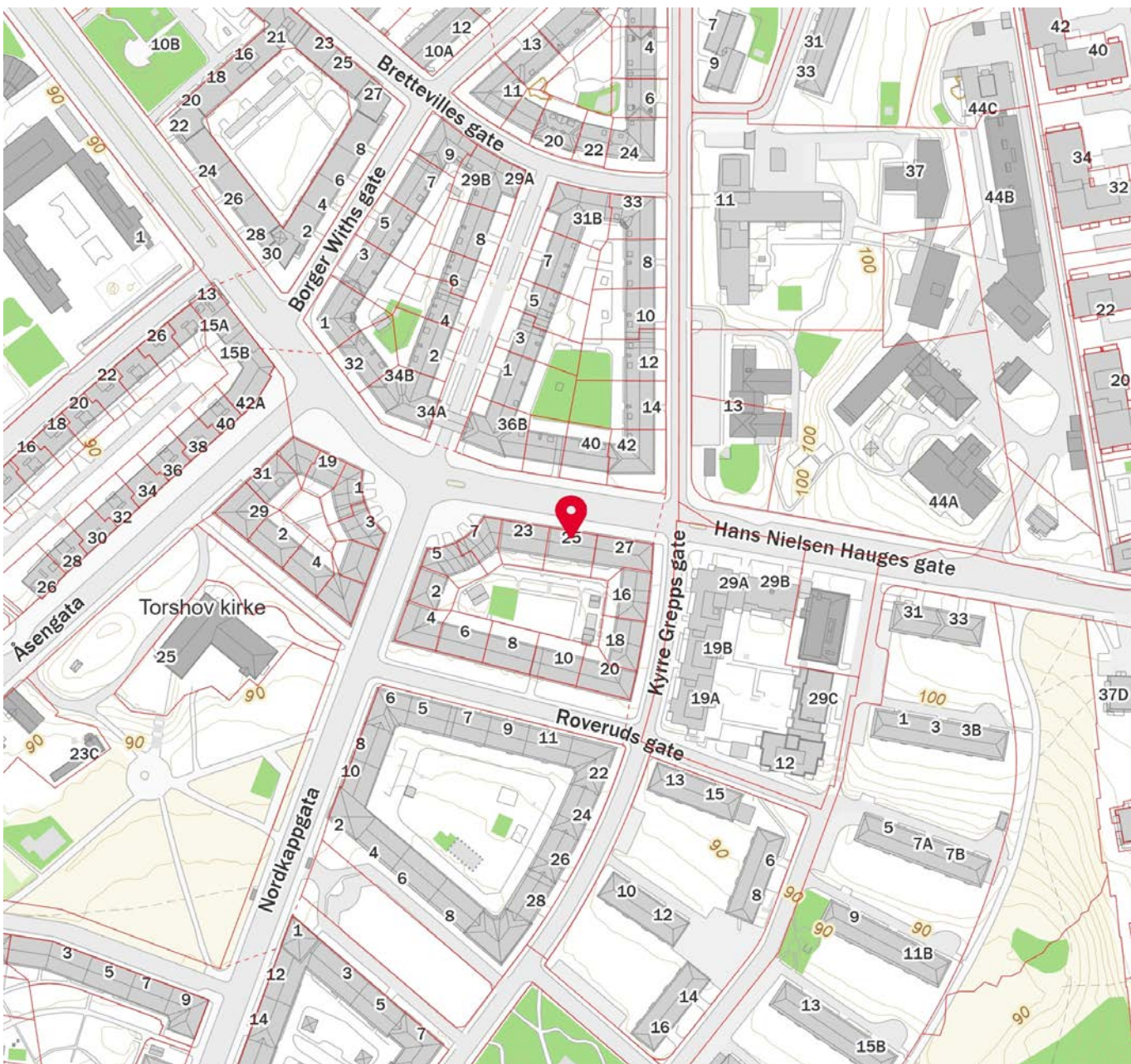
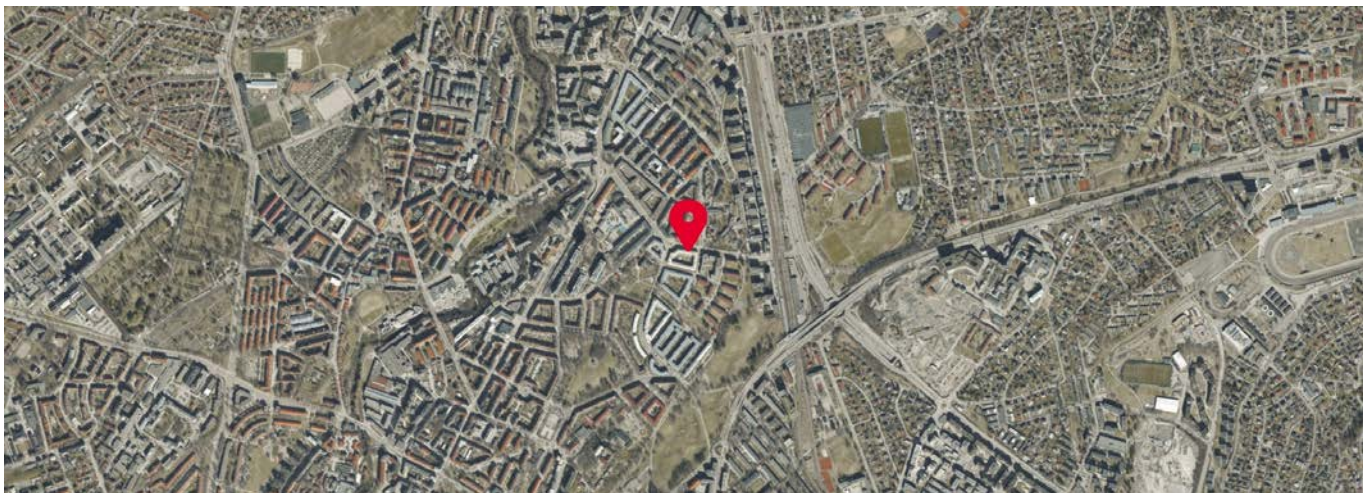
0%

66%

Nordre Torshov/Haarklous plass
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	68%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 17.09.25 Side 1 av 3



Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I	Vår ref.:	38/92	Fødselsdato eier:	14.08.1991
HANS NIELSEN HAUGES GATE 25	Type:	Frittstående borettslag		
0481 OSLO	Eiere:	Jens Martin Hartvedt Arvesen		
Organisasjonsnr:	852 442 832	Andelsnr:	92	

1: Felleskostnader

Tot. innnev. måned: 6 603

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Tillegg TV/bredbånd	531
	Renter og avdrag	1 340
	Felleskostnader	4 732

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	174 998	Gjeld siste årsoppg.	200 371
Klient ajourf. lån:	12 861 920	Klient gj. s. årsoppg.	14 726 738

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987175004, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 17.09.2025: 5.74% pa.

Antall terminer til innfrielse: 71

Saldo per 17.09.2025: 12 861 920

Andel av saldo: 174 999

Første termin/første avdrag: 25.02.2018 (siste termin 25.05.2043)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Gunn Heggelund

Adresse: Hellinga 11 A

Postnr/-sted: 1151 OSLO

E-post: styret@sondre-aasen1.no

Webside: www.sondre-aasen.no

5: Restanse felleskostnader pr. 17.09.2025

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	200 371	Andre inntekter:	4 404
Annen formue:	74 196	Utgifter:	10 853		

7: Pålydende

Pålydende:	400	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	92	Partialobligasjonsnr:	INGEN

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1930

Gårds/bruksnr: 224/333, 224/188, 224/192, 224/194, 224/205, 224/206, 224/243, 224/244, 224/246, 224/286, 224/288, 224/328, 224/329, 224/331

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt: Festet Tomteareal: 5041.3

Årlig festeavgift: 10 721,00, 10 730,00, 10 721,00, 10 721,00, 10 721,00, 10 721,00, 10 721,00, 10 721,00, 10 721,00, 10 721,00, 10 721,00, 17 226,00, 10 721,00

Avg. reguleres: <ukjent>, 01.11.2031, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP1342445
--------------	------------------------	-----------	-----------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utført: 17.09.25 Side 2 av 3



Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I	Vår ref.:	38/92	Fødselsdato eier:	14.08.1991
HANS NIELSEN HAUGES GATE 25	Type:	Frittstående borettslag		
0481 OSLO	Eiere:	Jens Martin Hartvedt Arvesen		
Organisasjonsnr: 852 442 832				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1939	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0102
Etasje:	1/M	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	038-029		
Fasiliteter:					

BREDBÅND/KABEL-TV

Borettslaget har avtale med Telia som leverer kabel-tv tjenester, med muligheter for bredbånd, telefoni og digital-tv. Kabel-tv leverandør har servicetelefon 21 54 54 54.

EIERSKIFTE

Styret skal godkjenne nye andelseiere og leietakere.

Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det, jf. vedtektene 2.2.

Styret ber om at alle nye eiere melder inn areal på sin andel til OBF på firmapost@obf.no uavhengig av om denne er utvidet tidligere eller ikke. Innhentning av tall på areal gjøres for å bedre kunne analysere fordelingsnøkkelen i borettslaget.

VAKTMESTER- OG RENHOLDSTJENESTER

Borettslaget har egen portner. Marianne Brekke, mobil nr 470 79 297, e-post adr: mariannebrekkes@gmail.com. Portneren ivaretar oppgavene knyttet til uteområdene. Borettslaget har avtale om rengjøringsjeneste med Absolutt Rent AS.

AREALUTVIDELSER

Borettslaget har egne retningslinjer for utbygging av kjeller og loft. Utbygging av kjeller godkjennes etter ansiennitet.

FELLESVASKERI

Borettslaget har to fellesvaskerier i hhv. Kyrre Grepps gt. og Nordkappgata. Begge vaskeriene har en gammel maskinpark som i perioder krever vedlikehold. Vaskeriet i Nordkappgate fikk i 2023 ny vaskemaskin. Da de fleste maskiner er over 30 år gamle, vurderes vedlikehold kontra utskifting løpende.

GENERELL INFORMASJON

Forsikringskasse meldes OBF

Det foreligger ikke forkjøpsrett

Bygningen er vernet som kulturminne.

NØKLER, SKILT

Nøkler til inngangsdør, kjeller, vaskeri, kan bestilles hos Kristian Leiknes Nag
epost: kristiannag@hotmail.com

Skilt til ringeklokke/postkasse bestilles fra Datacall på e-post firmapost@datacall.no.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

Det er ikke tillatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

VEDLIKEHOLD

Styret har valgt Søstre Amundsen Rørleggerbedrift AS som borettslagets faste rørlegger.

Styret skal kontaktes dersom eiere har tenkt til å skifte ut soilrør, da kostnader ved å bruke fast leverandør dekkes av borettslaget.

Særskilte gebyrer fra Plan- og bygningsetaten dekkes av andelseiere.

Det vises til årsmeldingen for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

Det er vedtatt på generalforsamlingen 24.03.2025 at styret får mandat til å bytte porttelefonanlegget.

Beregnet Eiendomsskatt for 2019 er kr 286,-

Beregnet eiendomsskatt for 2022 er kr 1469,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2025 er kr 1358,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2023 er kr 2896,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2024 er kr 1496,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2020 er kr 294

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 17.09.25 Side 3 av 3



Borettslaget Søndre Åsen Kvartal I	Vår ref.:	38/92	Fødselsdato eier:	14.08.1991
HANS NIELSEN HAUGES GATE 25	Type:	Frittstående borettslag		
0481 OSLO	Eiere:	Jens Martin Hartvedt Arvesen		
Organisasjonsnr: 852 442 832				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Bergenet Eiendomskatt for 2021 er kr 719

Annen informasjon:

ORDENSREGLER FOR Borettslaget Søndre Åsen kvartal I

Fastsatt av generalforsamlingen 25.4.2013 med endringer vedtatt 6.6.2017

Ordensreglene er fastsatt med hjemmel i borettslagsloven.

Anvendelsesområde

Ordensreglene kommer til anvendelse for andelshavere i borettslaget og medlemmer av deres husstand. Videre er andre som andelshaveren gir adkomst til bolig eller fellesområder eller har bruksoverlatt boligen til bundet av ordensreglene.

Generell adferd

Alle må vise hensynsfullhet og gjensidig respekt overfor hverandre, vise toleranse og søke å løse uoverensstemmelser på en minnelig måte. Alle må til enhver tid rette seg etter de påbud som borettslaget gir til opprettholdelse av ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommen.

Alle må behandle borettslagets eiendom på en slik måte at ikke skade oppstår eller gård og grunn forringes, og påse at fellesarealer og gårdsrom er ryddig. Man plikter umiddelbart å rydde opp etter seg selv og egne gjester.

Det er ikke tillatt å benytte boligene til utadrettet næringsvirksomhet er ikke tillatt i borettslaget. Styret kan, etter skriftlig søknad, gi unntak fra bestemmelsen for en tidsavgrenset periode.

Bruk av leiligheten

Utlufting av leilighetene må ikke foregå ut mot felles trappeoppgang.

Det er strengt forbudt å ta inn i kjelleren ved eller materialer som er fuktige eller kan tenkes å være veggdyr- eller soppbefengt.

Støy

Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig støy. Radio, TV og musikkanlegg må brukes hensynsfullt og avdempes etter kl 22:00. Bruk av husholdningsmaskiner med høyt lydnivå, eller arbeide i leiligheten som kan medføre støy for naboene, skal ikke forekomme etter kl 22:00. På lørdager og særlig søndager skal støyende arbeid helst ikke forekomme. Det er ikke tillatt å bedrive støyende aktiviteter på offisielle helligdager og høytider.

Selskapelighet som vil vare etter kl 23:00 og som vil medføre noe støy, bør legges til ukeslutt, og berørte naboer må varsles så tidlig som mulig og med minst tre dagers varsel. Varsel skal også gis til berørte naboer i tiliggende oppganger. Det skal være alminnelig ro i borettslaget etter kl 22:00. Dette gjelder også i forbindelse med festligheter. Støyende aktivitet skal ikke forekomme i gårdsrommet etter kl 22:00. Støyende arbeider i leilighetene kan ikke starte før kl 08:00 og ikke vare lengre enn til kl 20:00

Gårdsrommet kan ikke brukes til å avholde større private arrangementer. Ved tvil skal styret kontaktes.

Grilling

Grilling er kun tillatt øst for flaggstangen. Engangsgriller er forbudt. Vennligst plasser grillen lengst mulig unna dører og vinduer for å unngå at røyk trekker inn i leiligheter.

Kjøring og parkering

Det er i utgangspunktet ikke tillatt å kjøre i gården. Unntak kan gjøres der dette er absolutt nødvendig for å hente mindre gangføre personer samt av- og pålessing av store og tunge kolli.

Porten skal alltid være lukket, sommer som vinter. All kjøring må skje med største varsomhet. Barn leker i gårdsrommet.

All parkering i gården er forbudt. Dette gjelder andelshavere, deres gjester og håndverkere. Parkerte biler bøtelegges og/eller borttaues uten forvarsel på eiers regning. Styret kan utstede midlertidig parkeringstillatelse i særlige tilfeller etter nærmere begrunnet søknad. Parkeringsbestemmelsene gjelder også for innleide håndverkere, noe andelseier plikter å orientere egne håndverkere om og tilse at etterleves.

Sykler

Sykler skal kun parkeres i sykkelstativ. Ved bruk av sykkel i gårdsrommet må det tas hensyn til øvrige brukere.

Oppgangene

Oppgangene skal holdes ryddige og rene. Det er ikke tillatt å sette søppel ut i oppgangene. Sykler, kjelker, vogner osv. skal ikke settes i oppgangen.

Dugnad

Andelshavere og fremleietagere skal delta på minst to dugnader hvert kalenderår. Dugnadplikten gjelder ikke for andelshavere som har fylt 67 år. Videre kan styret i særlige tilfeller fritta enkelte andelshavere fra plikten.

Avfall

Husholdningsavfall må pakkes godt inn og legges i søppeloppsamlerne. avfallsskurene. Annet avfall enn alminnelig husholdningsavfall (eks. bygningsavfall etter oppussing mv.) kan ikke kastes i borettslagets oppsamlerne containere. Det må ikke settes avfall eller skrot utenfor søppeloppsamlerne skurene. Det samme gjelder for papiravfall. Glass, metall og annet resirkulerbart avfall skal leveres ved gjenvinningsstasjon.

Avfallssekker (som lsekk eller lignende) som av andelseier plasseres på utsiden av gården må merkes med navn og telefonnummer til andelseier som pusser opp. Avfallssekker kan stå maksimalt 2 døgn, og må dekkes til om natten. NB – det er krav fra BRE om at sekkene må plasseres minimum 5 meter fra yttervegg ved lagring over natten.

Husdyr

Husdyrhold er tillatt etter godkjennelse fra styret. Slik søknad må fremsettes skriftlig forut for anskaffelse av dyret. Ved gjentatte brudd på reglene kan styret trekke godkjenningen tilbake.

Husdyrhold skal ikke være til sjenanse eller ulempe for øvrige andelshavere og beboere. Hunder skal ikke luftes i gårdsrommet. Hunder skal ikke gå løse og må holdes i kort bånd på borettslagets eiendom. Imidlertid er det tillatt å ha med hund ved bordene øst for

flaggstangen, begrenset til ett bord og maksimalt to hunder. Hundene skal luftes før opphold i gårdsrommet. Det er ikke tillatt med hund på plenen eller lekeplassen.

Reglene kommer ikke til anvendelse for førerhund for blinde og svaksynte.

Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett eller å legge ut mat til dyr på bakken.

Fellesvaskerier

Alle beboere har lik rett til bruk av borettslagets vaskerier. Fellesvaskerienes maskiner, samt lokalene, behandles og brukes med forsiktighet. Oppsatt bruksveiledning skal følges og leses før bruk. Utgifter som følge av feilbruk pålegges skadevolder. Barn skal ikke bruke maskinene.

Vaskeriene kan benyttes hverdager fra kl 08:00 til kl 22:00, lørdager fra kl 08:00 til kl 22:00 og søndager fra 10:00 til 22:00. På helligdager og offentlige høytidsdager er vaskeriene stengt. Maskinene kan ikke benyttes utenom nevnte tidsrom og alle maskinprogrammer må være avsluttede innen samme frist.

Vasketid kan reserveres for inntil 14 dager frem i tid. En reservasjon kan gjelde for inntil fire timer og maksimalt åtte timer per uke per boenhet. En eventuell kansellering bør skje straks det er klart at reservasjonen ikke vil bli benyttet.

Vis hensyn ved reservering slik at flest mulig kan få vasket. Dette gjelder spesielt på ettermiddagen.

Tas ikke vaskeriet i bruk i løpet av 30 minutter etter at den reserverte tiden påbegynner, mistes plassen og den resterende tiden kan overtas av andre

Etter bruk skal maskinene, herunder rom for såpe og skyllemiddel, rengjøres. En må ikke spyle på maskinene. Dagens siste bruker av vaskeriet skal rengjøre gulvet ved å spyle og feie. Rens lofilter på tørketrommelen etter hvert program.

Maskinene må ikke brukes til å vaske filleryer eller gulvtepper. Maskinene må bare brukes til å vaske tøy og å tørke tøy som er vasket i vann. Det er strengt forbudt å bruke maskinene til rensing av tøy med kjemiske midler. Dette medfører brann- og eksplosjonsfare. Dette gjelder selv om konkret skade ikke umiddelbart har oppstått. Alle skader må meldes til styret. Styret rekvirerer service når skade blir meldt. La dørene til maskinene stå på klem - ikke lukket - når du forlater vaskeriet.

Feil ved maskiner og lignende skal meldes til vaskeriansvarlig jf. oppslag, eller styret.

Tørk av tøy

Tøy kan utendørs kun tørkes i de to inngjerdede områdene i gården. Tøy skal ikke henge ute på søndager og ved offisielle høytider. Det er ikke tillatt å lufte eller tørke tøy ut av vinduene.

Tøy som henges til tørk på loftet må være drypptørt. Tøyet skal fjernes straks det er tørt.

Forsikring

Andelshaveren står ansvarlig for å forsikre eget innbo og løsøre.

Andelshaveren har plikt til å gjøre alt han kan for å begrense skadeforløp som vil kunne utløse et erstatningstilfelle på borettslagets forsikring, enten denne selv er utløsende faktor eller oppdager at slik skade er i ferd med å skje.

Bygningsarbeider

Andelseieren plikter å la alt arbeid i leiligheten som krever autorisasjon, herunder vvs-arbeid, elektrisk arbeid og bygningsmessige endringer som kan svekke bærekonstruksjonene, bli utført av autoriserte håndverkere med adekvat ansvarsforsikring. Hvis bygningsmessig skade oppstår som følge av at firmaer eller enkeltpersoner uten autorisasjon har utført slikt arbeid, forbeholder borettslaget seg retten til å kreve alle sine utlegg i forbindelse med skaden dekket av andelseieren.

Andelseier/beboer plikter å kontakte Midt-Telemark brannservice (MTB) i forkant av eventuell frakobling av alarmanlegget i egen leilighet i forbindelse med oppussing e.l. MTB kontaktes på telefon 35 95 19 33 eller sverre@mt-brannservice.no Andelseier betaler selv kostnader som eventuell påløper ved nødvendig oppmøte/bistand fra MTB. Dersom andelseier ikke melder fra om frakobling i forkant til MTB, er denne erstatningsansvarlig for alle utgifter som påløper ved eventuell utrykning fra vaktelskap, MTB mv.

Borettslagets trappeoppganger og fellesområder skal ikke benyttes som lagringsplass for byggematerialer, materiell eller byggeavfall.

Ved oppussingsarbeider som fører til støv og skitt i oppganger, må andelseier sørge for at disse rengjøres hver dag ved arbeidsdagens slutt.

Utbygging av loft og kjeller

Det vises til de særlige retningslinjene for loft- og kjellerutbygging. Det gjøres særlig oppmerksom på at de nye reglene for kjellerutbygging kommer tilsvarende til anvendelse for nye loftsutbygginger.

Fasadeendringer, herunder parabolantennener og antenner

Det er ikke tillatt å foreta endringer på fasaden. Dette innebærer at man ikke har anledning til å montere antenner, herunder parabolantennener.

Oppussing av rom med soil

Ved oppussing av kjøkken og bad, eller andre rom som har soilrør, skal dette skiftes ut så fremt dette ikke tidligere er gjort. Utgiften, avgrenset til selve soilskiftet, dekkes av borettslaget. Styret skal kontaktes før arbeidet påbegynnes. Styret har rett til å innhente prisoverslag over kostnaden. Utgiftsdekning ut over anbud fra borettslagets samarbeidende rørlegger kan ikke ventes. Soilrøret skal skiftes i den aktuelle enheten og med koblingspunkt i underliggende enhet.

Skilt til dørklokke og postkasse

Skilt til dørklokke og postkasse skal følge felles norm. Det er ikke tillatt å sette egenproduserte lapper på dørklokken eller postkassen.

Nøkler

Nøkler til oppgangen bestilles av styret. Det skal i utgangspunktet følge to nøkler med leiligheten. Etter søknad kan styret bestille ytterligere nøkler.

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET SØNDRE ÅSEN KVARTAL I

Vedtektene er fastsatt i henhold til lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39.

Vedtektene ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 13. juni 2006.

Punkt 7.3 ble endret på ekstraordinær generalforsamling 13. november 2006.

Nytt punkt 4.2 tredje ledd vedtatt på ordinær generalforsamling 6.6.2017.

Punkt 6.8 ble endret på ordinær generalforsamling 30.05.2018.

Punkt 3.2 ble endret på ordinær generalforsamling 03.04.24

Punkt 6.8 og 7.4 ble endret på ordinær generalforsamling 24.03.25

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Søndre Åsen kvartal I. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Borettslaget består av eiendommene;

Nordkappgata 2 og 4

Roveruds gate 6, 8 og 10

Kyrre Grepps gate 16, 18 og 20

Hans Nielsen Hauges plass 5 og 7

Hans Nielsen Hauges gate 23, 25 og 27

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom; boret. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Vedtektene forbyr diskriminering ut fra trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering. Nevnte forhold betraktes ikke som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 102 andeler, pålydende kroner 100,- per rom per enhet. Det er knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel. Kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som er bosatt i boligen. Reglene for overlating av bruken kommer da til anvendelse.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tyve dager etter at søknad kom frem til laget, regnes godkjenning for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier kan i utgangspunktet ikke overlate bruken til andre uten styrets samtykke.

En andelseier, som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Hver enkelt andelseier som skal drive med kortidsutleie oppfordres til å ha god kontroll på hvem de leier ut til slik at husordensregler følges og at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

Styret godkjenner fremleie for inntil ett år av gangen i inntil tre år.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- 1 andelseieren skal være midlertidig borte fra Oslo som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- 2 et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- 3 det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke besvart søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyrholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand. Denne skal vedlikeholde vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, innvendige flater og lignende.

Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, innvendige dører med karmen og lignende, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Andelseier som har installert balansert ventilasjon har vedlikeholds- og utskiftningsansvaret for anlegget. Andelseier har plikt til å sørge for at anlegget er i drift.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene etter borettslagloven § 5-12. Det vises til borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, alle endringer av fasadekledningen og fasaden, endring av utvendige farger og så videre skal kun skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det utelukkende skje etter forutgående godkjenning av styret.

Utbygging mot loft og andre endringer av bebyggelsen, som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Generelle bestemmelser

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig. Felleskostnadene inkluderer vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

Til dekning av andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale

et å kontobeløp fastsatt av styret. Endring av beløpet kan tidligst tre i kraft etter en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra etablert fordelingsnøkkel, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lovgivningen.

5.2 Panterett

Laget har legalpant med beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Generalforsamlingen er borettslagets øverste myndighet. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner dette nødvendig, eller når revisor eller minst 11 andelseiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling. Andelseiere har forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har kun en stemme. For en andel i sameie kan kun en stemme avlegges.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg ett husstandsmedlem. Denne har sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, rett til å være til stede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelshaver.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamlingen om avtale overfor seg selv eller nærstående, eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret. Denne skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager og høyst tyve dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere frist. Denne skal være minst tre dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen. Det skal informeres om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om dette før fristens utløp.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitte.

Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er til stede. Protokollen skal holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer og 1 varamedlem.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

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

- 1 ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- 2 øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- 3 salg eller kjøp av fast eiendom,
- 4 ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- 5 andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- 6 tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Styret er beslutningsdyktig når halvparten av styremedlemmene er til stede.

6.10 Habilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke foreta handlinger eller utvise passivitet egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme vedtak av generalforsamlingen som strider mot lov eller vedtekter.

7 Ulike bestemmelser

7.1 Forsikring og egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte lagets egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt boligen til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

7.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen for hvert regnskapsår

7.3 Loft- og kjellerutbygging

Andelseiere kan søke styret om utvidelse av egen leilighet mot loft eller kjeller ved utbygging av fellesarealer. Alle utgifter ved utbyggingen skal dekkes av utbygger. Eventuelle skader og erstatningskrav ved utbyggingen skal dekkes av utbygger eller dennes rettsetterfølger. Kjellerarealer overtas som de er og borettslaget svarer ikke for setningsskader, grunnforhold, stråling og lignende. Styret har fullmakt til fastsettelse av nærmere retningslinjer for loft- og kjellerutbygging.

7.4 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmene i generalforsamlingen, med mindre lov måtte stille strengere krav.

7.5 Borettslagsloven

Borettslagslovens bestemmelser kommer til anvendelse der loven måtte være preseptorisk eller der forholdene ikke er nærmere regulerte i borettslagets vedtekter.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hans Nielsen Hauges gate 25
0481 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Ottesen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre