

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Karianne Amlie

Mobil 977 57 259

E-post karianne.amlie@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 400 000,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 5 401 350,-
Felleskostn.: Kr 3 013,-
Selger: Evangeline Fredriksen Høie

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1894
BRA-i/BRA Total 52/64 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 231, bnr. 388
Andelsnr.: 9
Oppdragsnr.: 1002250074

SJARMALARM!

Velkommen til Sigurds gate 3. En pen og luftig 3-roms med ypperlig beliggenhet for deg som ønsker å bo rolig og tilbaketrukket, og samtidig ha gangavstand til byens puls.

Leiligheten ligger i en høy og skjermet første etasje, i en rolig og brosteinsbelagt miljøgate, uten gjennomgangstrafikk. Innvendig møtes du av en luftig atmosfære og moderne preg, der alle overflater er malt i nøye utvalgte farger, takhøyden er raus og store vinduer gir godt med naturlig lys. Planløsningen er gjennomgående med store vinduer på begge sider, der soverommene ligger i hver sin ende. Både stue og soverom byr på flotte klassiske detaljer som rosetter og stukkatur. Utformingen er perfekt, enten du er en liten familie, par eller venner som ser etter noe sammen. Her ligger alt til rette for en behagelig hverdag!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	33
Egenerklæring	65
Energiattest	70
Nabolagsprofil	71
Budskjema	95

INTERVJU MED SELGER

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

Hvordan er strømforbruket i leiligheten?

I 2024 var strømforbruket på 11 606,- kroner. I 2023 var forbruket på 13 587,- kroner. Det var en kaldere vinter i 2023. Derav høyere strømkostnad.

Hvordan er parkeringsmulighetene?

Det er gateparkering langs hele gaten. Har ikke bil selv, men har hatt besøk og da har det ikke vært noe problem. Finnes også parkeringshus rett oppe på Tøyen ved Kiwi.

Når ble eiendommen kjøpt?

I mai 2022.

Hva var avgjørende for valget?

Beliggenheten og den sjarmerende og frodige bakgården var førsteinntrykket. Så ble vi forelsket i sjarmen inni leiligheten.

Hvorfor flytter dere?

Datteren i huset skal flytte hjem til hjembyen, og mor ønsker seg litt ut av byen og enda nærmere marka. Noen andre fortjener denne perlen av en leilighet.

Hva kommer dere til å savne mest?

Vi har likt at vi bor så sentralt (15 minutter gåavstand til Oslo S), men samtidig så stille og rolig til. Vi har ikke merket noe særlig til dagliglivet på utsiden. Det er bemerkelsesverdig stille til å være midt i byen. Vi har hatt god plass, og 2 store boder samt god planløsning inni leiligheten har gjort at vi fint har kunnet bo som en liten familie. Liker også at leiligheten er så fin og lys med direkte utgang til bakgården hvor vi har både frukt- og bærtrær. På sommeren vil jeg påstå at vi har en av Oslos triveligste og fineste bakgårder. Vi har også kjempegodt naboskap hvor alle stiller

på dugnad og alle hjelper hverandre. Vi har dessuten port inn til gården vår som gjør at det føles sikkert å bo der. Kommer til å savne alt jeg har nevnt.

Hva er områdets beste kvaliteter?

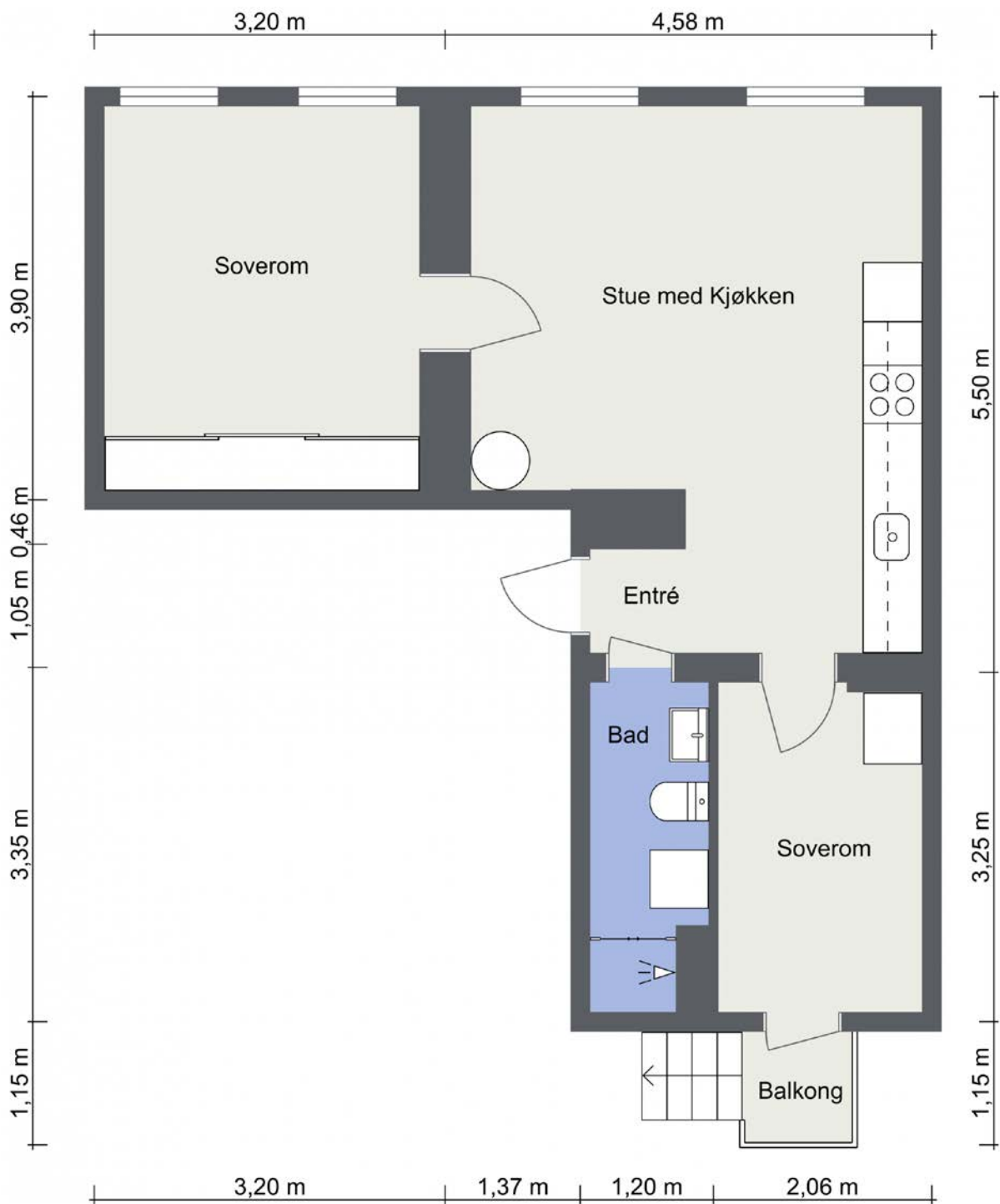
At det er kort vei til absolutt alt. Kort vei til buss, tog og t-bane, mange matbutikker i umiddelbar nærhet, kort vei til apotek, blomsterbutikk, restauranter og barer. Og heller ikke langt fra Botanisk Hage og vårt flotte Tøyenbad. Mors favoritt er Grønland og miksen av spennende restauranter, den beste bruktbutikken i byen og den beste grønnsakshandleren. Kort vei til Oslo Spektrum er det også om man vil på konsert, og kort vei til Oslo City, Gunerius og Byporten for shopping.

Hvordan oppleves årstidene?

Våren er fantastisk med alle kirsebærtrærne som blomstrer i gata vår. Vinteren er også fin med snø og en godt opplyst gate. Vi har belysning i bakgården hele året, og til jul setter vi opp juletre som vi pynter, og så har vi julegrantenning i fellesskap. Sommeren er definitivt den fineste tiden når alle sitter ute og det er litt liv og røre. Det er voksne folk som bor i blokk, og ingen har ville fester. Det er varmt og lunt i bakgården hvor vi setter ut hagemøbler til alles bruk. Vi har også en grill som er tilgjengelig for alle. Høsten kan være litt tung, men heldigvis har leiligheten peisovn som luner godt.

Tre ord som beskriver boligen:

Lys, vakker og lun.



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet.
Tegnet av: Pål Morten Pedersen.

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



Velkommen til en herlig 3-roms i koselige Sigurds gate på Tøyen. Her bor du rolig i brosteinsbelagt miljøgate, samtidig som det er kort vei til byens puls.



Her finner du fargerik sjarm i alle rom. Soverommene er derimot holdt i naturlige toner som hjelper å dysse deg i søvn.



Innvendig møtes du av en luftig atmosfære, der forrige århundres sjarm møter moderne overflater.





I hjørnet finner du en flott peisovn som holder deg varm når gradestokken kryper nedover.



De klassiske detaljene følger leiligheten som en rød tråd. Her finner du stukkatur, rosetter og store vindusflater.





Åpen løsning mellom stue og kjøkken gir en sosial atmosfære.



Kjøkkenet har godt med skap og benkeplass, og inviterer til flere kokker og matglade gjester.



Spisestuen finner sin naturlige plass i hjørnet. Her kan middagsselskapene nytes i mange timer.





Innredning i mørk natur har en fin kontrast mot lyse fliser og benkeplate.



Kjøkkenet lå tidligere på soverom II, men er flyttet ut i stuen.



Her er alle hvitevarer inngreert, herunder kjøleskap med fryser, komfyr, keramisk topp og oppvaskmaskin.





Hovedsoverommet er holdt i duse, behagelige toner. Her har du god plass til dobbeltseng og nattbord.



På veggene finner du en lys blåtone som fungerer godt mot de ellers hvite overflatene.





I likhet med stuen finner du de klassiske detaljene her inne også.



Store vindusflater gir rikelig med naturlig lysinnslipp.



På rommet finner du også to store garderobeskap som gir rikelig med lagringsplass for klær og tilbehør.



Rommet har adgang fra stuen.



Soverom II passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.



Rommet har adgang til egen flott balkong, som fører videre ut i den frodige bakgården.



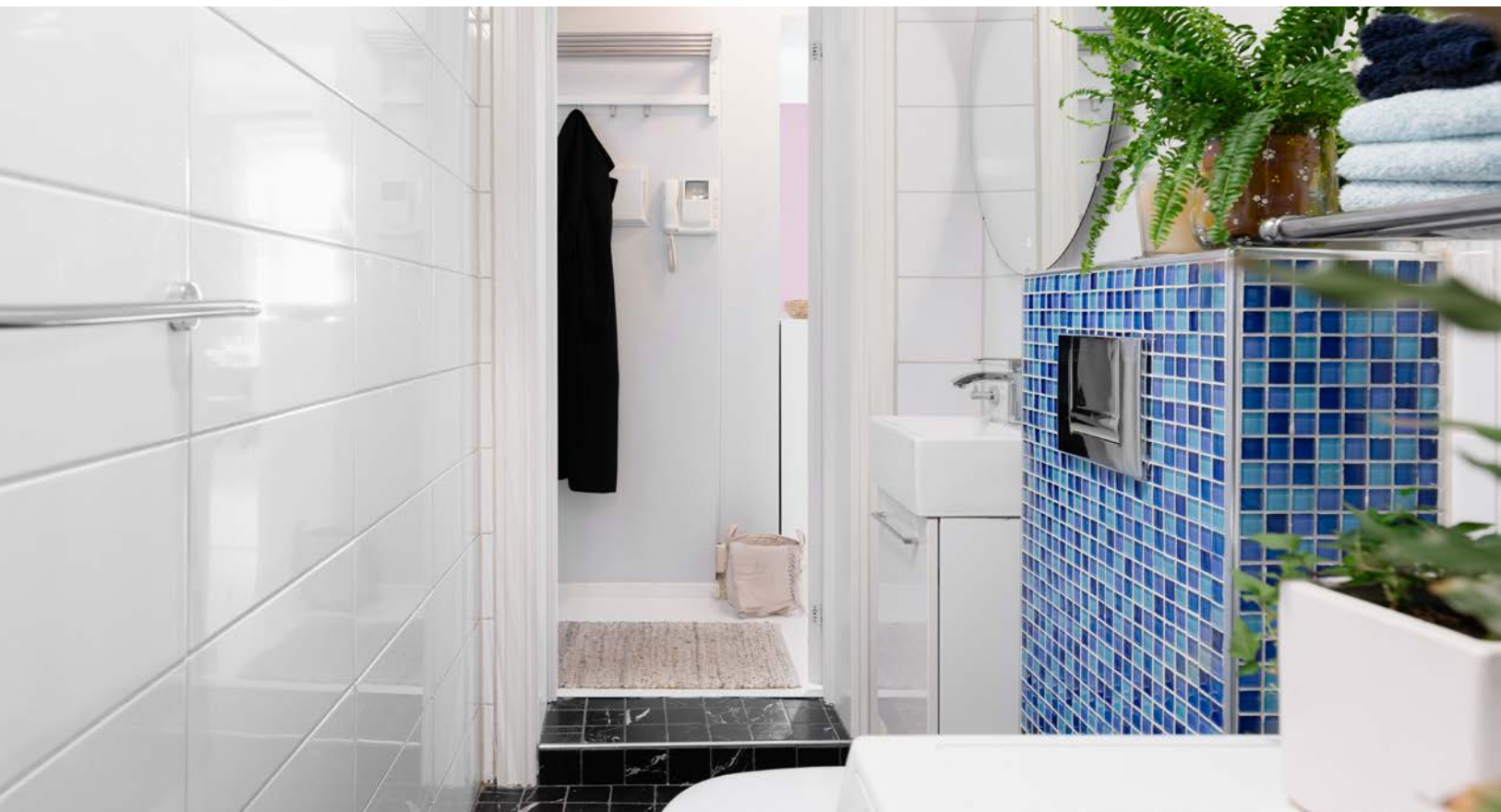
Balkongen ligger vendt ut mot rolig bakgård.



Plassbygde skapløsninger gir godt med ekstra lagringsplass.



Badet er flislagt, med lyse avlange gliser og mosaikkfliser i kontrast.



Badet er innredet med servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sistene og dusjnise med glassvegg/skyvedør.



Det er opplegg for vaskemaskin mellom toalett og dusj.





En hyggelig entré ønsker deg velkommen inn. Her har du plass til å henge fra deg yttertøy og sette fra deg skoene.



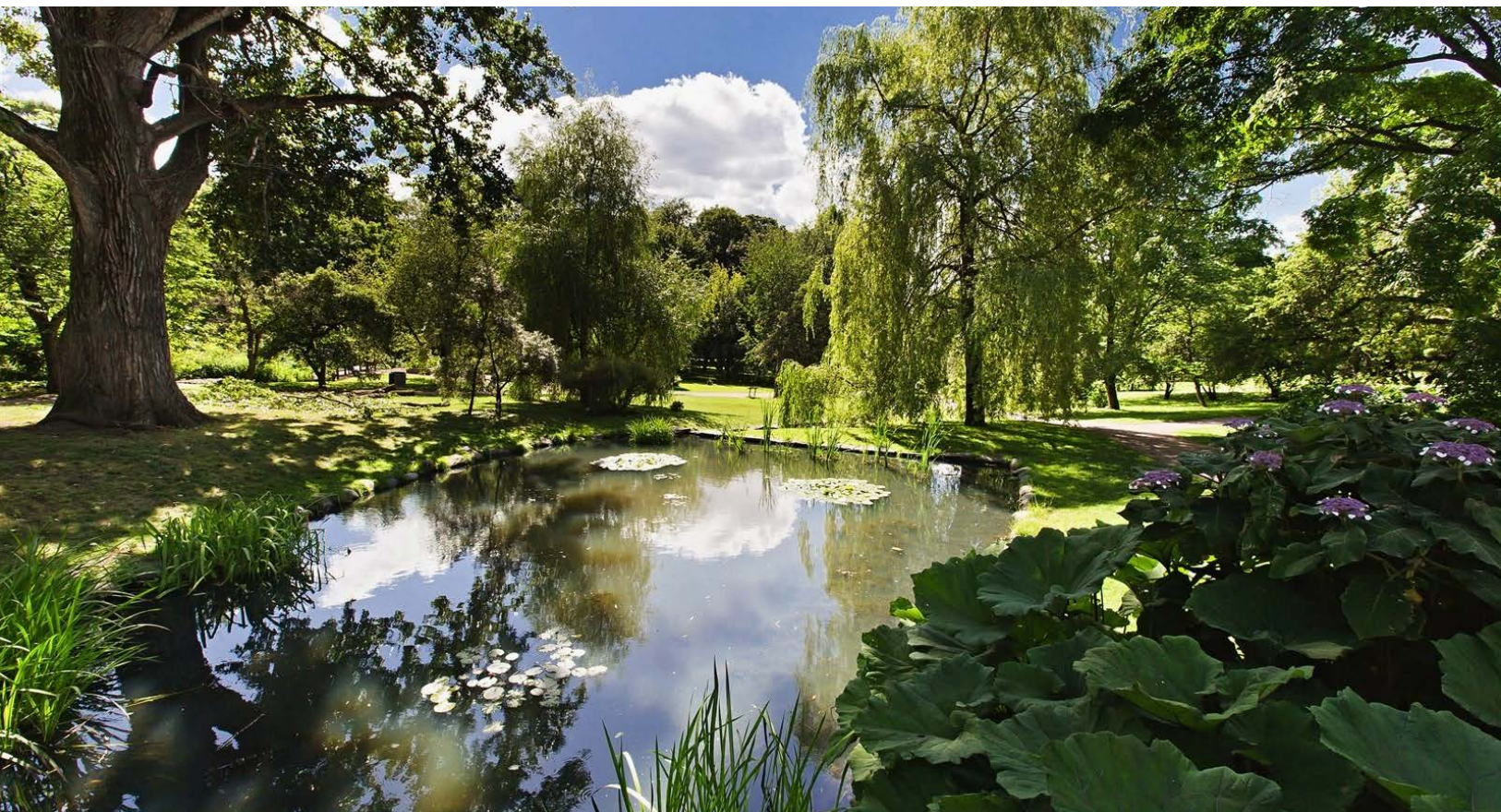
Om sommeren er bakgården spesielt frodig og fin.



Her kan du nyte solrike sommerdager. Hva med å ta med kaffen ut?



Bygården ligger fint til på Tøyen med "alt" du måtte trenge i hverdagen. Her har du gangavstand til dagligvare, kollektiv transport, restauranter og uteliv.



Botanisk hage ligger like i nærheten. Her kan du nyte spennende dager på museene eller late dager i solen.



Tøyen T-bane med alle linjer ligger innen gangavstand.



Populære øyafestivalen arrangeres i Tøyenparken hvert år.



Postkontoret ligger på Tøyen Torg, og byr på deilig pizza, noe godt i glasset og morsomme eventer.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 52 m²

BRA - e: 12 m²

BRA totalt: 64 m²

TBA: 1.3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 8 m² Kjellerbod.

1. etasje

BRA-i: 52 m² Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, bad og to soverom.

4. etasje

BRA-e: 4 m² Loftbod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

1.3 m² Balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for borettslaget. Borettslaget har en flott og frodig bakgård, som har direkte utgang til fra egen balkong.

Beliggenhet

Beliggenheten er attraktiv med gangavstand til "alt". I Sigurds gate bor du rolig og tilbaketrukket i hyggelig, sidegate med brostein, samtidig som du bor få skritt unna Tøyen Torg med flere anerkjente spisesteder som Postkontoret og Glasnost for å nevne noe. Postkontoret med himmelsk pizza er absolutt verdt et besøk! Og med både populære Brutus, Maaltid og Golden Chimp et par minutter unna, er du sikret mange gode matopplevelser. I nrområdet ligger flere matbutikker (Rema 1000, KIWI, Bunnpris, Joker) samt apotek og en rekke frukt- og grønt butikker i tillegg til koselige bakerier og kafeer.

På Tøyen Torg finner du også T-banestasjon med alle linjer. Nærmeste bussholdeplass er 1 minutt unna, og 20-bussen tar deg på tvers av byen. Det er også kort gangavstand til Oslo Bussterminal (ca. 10min.) og til Oslo S / Karl Johans gate (15 min). Nærmeste bysykkelstativ ligger mellom leiligheten og T-banestasjonen, og gjør dessuten at du enkelt kan forflytte deg rundt i byen.

Dette er et spennende område i utvikling. Med Botanisk hage som nærmeste nabo, ligger alt til rette for piknik med gode venner, eller en hyggelig lunch på Handwerk Botaniske. Tøyenparken hvor den populære Øya festivalen arrangeres ligger like opp i gata og er kun en kort rusletur unna. Videre er Ola Narr / Tøyenparken et sted med fine løpemuligheter. På toppen har man utsikt utover hele Oslo og bratte bakker som brukes til skihopp og aking vinterstid. I tillegg er det store grøntområder langs Akerselva som egner seg godt for søndagsturer. Også Ekeberg skulpturpark, Kampen og Vålerenga med Svartdalen er hyggelige turområder. Dersom du er glad i sjøen er det heller ikke langt ned til Sørenga med badeplass og nyutviklede Bjørvika med Munch brygge, Vannkunsten og Operastranda - bydel Gamle Oslos aller nyeste tilskudd til glede for bade glade Oslo-borgere.

Aktivitetmulighetene for barn og unge er mange i dette området. Nylig har Jordal park blitt fornyet med lekeplasser, sittegrupper, grillplasser, akebakke og store gressletter som omkranser en dam der Hovinbekken er frilagt med betongkanter. Parken er en del av prosjektet "Jordal idrettspark" hvor det også kommer kunstgressbane, skateanlegg og nytt klubbhus og tribune. Dette er enda et herlig tilskudd til den nyoppussede hockeyhallen Jordal Amfi som stod ferdig i 2020.

Det er ikke uten grunn at Tøyen har blitt et av byens mest populære boområder. Her ligger alt til rette for en behagelig hverdag.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Sommerfryd barnehage 0.4 km

Min Árbi 0.5 km

Langleiken barnehage 0.5 km

Skoler

Tøyen skole 0.5 km

Vahl skole 0.8 km

Kampen skole 0.9 km
Jordal skole 0.9 km
Sofienberg skole 1.5 km
Hersleb videregående skole 1 km
Elvebakken videregående skole 1.6 km

Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Murverk i bærende konstruksjoner og fasader, yttervegger utvendig pusset og malt. Leilighetens etasjeskille i tre. Saltak i trekonstruksjon teknet med takstein. Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Sprekk ved dør på soverom 2.

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 (H-I Elektro AS). Montert ny termostat på bad og sjekket stikk kontakter på hovedsoverom.

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

Ja, kun av faglært (Din Ventilasjon AS). Ble installert nye ventilasjonsvifter/kullfiltre i noen av de andre leilighetene i 2022.

Er det foretatt radonmåling?

Foretatt radonmåling over 4 uker i januar 2025. Verdi på 47.

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

Det er forslag om å fikse sprekker i fasaden på sikt.

Innhold

Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, bad og to soverom.

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

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

- Vinduer og dører: Satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Det er observert sprekkdannelse rundt røykrør i pipe. Sprekkdannelse bør pusses på nytt.
- Kjøkken: Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter)
- Ventilasjon: Det er mangelfull ventilasjon i leiligheten.
- Bad: Det er fall mot sluk i dusjsonen, resten av gulvet er relativt flatt. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

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

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

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6200 kroner for ett år

El-bil : 2090 kroner for ett år

Motorsykkel og moped: 3100 kroner for ett år

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

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

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

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

89502938

Diverse

Godkjente byggetegninger stemmer ikke med dagens bruk da kjøkkenet er flyttet ut i stuen, og det er laget soverom der kjøkkenet var.

Energi

Oppvarming

Oppvarming i leiligheten ved panelovner. Det ble installert vedovn i stue i 2016, utført av fagfolk. Det er etablert gulvvarme på badet.

Felles varmtvann. Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal, og er ikke befart av takstmann.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 400 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 205 413

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 821 651

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er på kr 3 013,- pr. måned og er fordelt slik:

- Felleskostnader kr 2 660,-
- Kabel-TV-avgift kr 353,-

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker leilighetens andel av borettslagets driftskostnader. Disse inkluderer blant annet varmtvann, kommunale avgifter, vedlikehold, felles forsikringer og forretningsførerhonorarer.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 013

Andel fellesformue

Kr 22 156

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Sigurdsg 3 Borettslaget

Organisasjonsnummer

947258028

Andelsnummer

9

Om borettslaget

Borettslaget Sigurdsgate 3 har 16 boligenheter.

VAKTMESTER OG RENHOLD

Borettslaget har ikke vaktmestertjenester. Forefallende vedlikehold er derfor et felles ansvar. Samtlige beboere oppfordres på det sterkeste til å ta i et tak når man ser at det er behov for mindre forefallende vedlikehold.

Borettslaget Sigurdsgate 3 har avtale om renholdtjenester med Alliansen Renhold AS.

TV OG BREDBÅND

Borettslaget har avtale med Telia om kabel-TV og bredbånd.

NØKLER OG SKILT

Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse og vaskeri bestilles hos styret på styresigurdsgate3@gmail.com. Det samme gjelder skilt til ringeklokke.

VEDLIKEHOLD

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

FORSIKRING

Borettslaget er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 89502938.

KORTTIDSUTLEIE

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

UTLEIE

Borettslaget leier ut andel 13.

GJENNOMFØRT REHABILITERING OG VEDLIKEHOLD

2023: Utbedring av bommer i fasaden. Tiltak mot hekking på tak.

2022: Utskiftning av ventilasjonssystem i hele bygget.

2021: Reperasjon av lekk tak og blikkenslager arbeid.

Forkjøpsrett

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

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt såfremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Husk at det er båndtvang hele året på borettslagets område. Husdyr skal ikke oppholde seg i oppgangene eller i kjelleren i borettslaget. Beboere med ansvar for dyr plikter straks å fjerne disse ekskrementer fra borettslagets fellesarealer. Gressplenen er bruksplen - ikke toalett for husdyr. Styret kan nekte den enkelte beboer retten til å holde husdyr hvis en eller flere av disse regler blir brutt.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBF/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 231, bruksnummer 388 i Oslo kommune. Andelsnr. 9 i Sigurdsg 3
Borettslaget med orgnr. 947258028

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/231/388:

20.09.1971 - Dokumentnr: 513922 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

18.08.1894 - Dokumentnr: 900132 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA SIGURDSGT 3B M/FL - UTGÅTT

08.04.1988 - Dokumentnr: 23802 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:281
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

20.12.1990 - Dokumentnr: 77692 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:10
Rett til adkomst, vedlikeh. av ledninger, plikt til utbedr.
etter komm. krav (30 år). Fl. best. Kan ikke slettes uten
samtykke fra Oslo Kommune v/dir. for Eiendom og Utbygging.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument på eiendommen, attestert 26.02.1897. Et ekspedisjonsdokument er en byggemelding/søknad. Det var ikke vanlig å utstede ferdigattest for tiltak som ble bygget/opprettet før 40-tallet. For slike tiltak foreligger det normalt et ekspedisjonsdokument.

Det er utstedt ferdigattest på bruksendring fra butikk til bolig fra 03.10.2002.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.10.2002.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til byggeområde for boliger etter reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S-2255 datert 28.07.77.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. Det anbefales å sette seg inn i pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på Oslo kommunes nettsider.

Adgang til utleie

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.

Beboere som selger eller leier ut sin leilighet, plikter å melde dette til borettslagets forretningsfører og styret. Søknadsskjema for utleie fåes ved henvendelse til styret.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en

akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 400 000 (Prisantydning)

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)

5 401 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 409 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 412 050 (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

Det forutsettes av kjøper at tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivingen.

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 500 Digital annonsering
- 5 000 Fotograf
- 1 910 Garantipremie/inneståelse
- 3 000 Gebyr for betalingsutsettelse
- 18 900 Markedspakke INKL BLINK PREMIUMPAKKE
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 4 500 Opplysninger fra forretningsfører
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 19 390 Tilretteleggingsgebyr
- 2 800 Visninger/overtakelse per stk. (kr 875,- ekstra for 2 stk på visning)
- 6 570 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 9 875 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 137 650

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

Oppdragsansvarlig

Karianne Amlie

Partner / Eiendomsmegler

karianne.amlie@aktiv.no

Tlf: 977 57 259

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23

0190 OSLO

Tlf: 230 80 700

Salgsoppgavedato

05.03.2025

Vedlegg

Sigurds gate 3 B 0650 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1894

BRA: 64 m²

BRA-i: 52 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27951>

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 bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. TG 2 settes ut i fra alder på glass på de eldste vinduer, da isoleringsevne i glass vil reduseres med årene.

Vinduer fungerer bra med tanke på alder, det er ingen behov for strakstiltak.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Dørhåndtaket på utsiden av balkongdøren er løst.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

TG 2 pga: Det er observert sprekkdannelse rundt røykrør i pipe. Sprekkdannelse bør pusses på nytt.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

TG pga: Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er mangelfull ventilasjon i leiligheten.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert i det minste soverommet.

Våtrom: Bad(wc)

Oppsummering av overflater

Det er en høydeforskjell på ca. 1 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren. Det er en flislagt oppkant ved dørterskelen på 10 cm.

Det er en fast skinne ved dusjen. Høyden på denne er ca. 7 cm. Denne skinnen sperrer for lekkasjevann mot sluk, men skinnen er lavere enn den flislagte oppkanten ved døren.

TG 2 pga: Det er fall mot sluk i dusjsonen, resten av gulvet er relativt flatt.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

Det er usikkert om membran er ført inn under klemring.

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG 2 pga: Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Kjøkkenet er flyttet ut i stuen, og det er laget soverom der kjøkkenet var.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.2.2025

Rapportdato
6.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Evangeline Fredriksen Høie**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Pål Morten Pedersen**

Telefon: **90844088**

Firma: **Vannmannen AS**

Epost: **pmp@taksthuset.no**

Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 Oslo**



Egne premisser:

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

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Informasjon om boligen

Adresse: **Sigurds gate 3 B, 0650 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **231** Bruksnr: **388** Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: **9** Leilighetsnr:

Byggeår: **1894**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde mellom Grønland og Tøyen, med gangavstand til det meste av fasiliteter og servicetilbud. Det er mange flotte tur- og rekreasjonsområder i området som Botanisk hage, Tøyenparken med Tøyenbadet, Sofienbergparken, Sommerfrydløkken, Ruinparken, Middelalderparken med vannspeil og Kampen park.

Borettslaget har en flott og frodig bakgård, som har direkte utgang til fra egen balkong.

Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Oppvarming i leiligheten ved panelovner. Det ble installert vedovn i stue i 2016, utført av fagfolk. Det er etablert gulvvarme på badet.

Felles varmtvann. Varmtvannsbereider er plassert i fellesareal, og er ikke befat av takstmann.

Foretatt radonmåling over 4 uker i januar 2025. Ingen avvik ble observert.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Murverk i bærende konstruksjoner og fasader, yttervegger utvendig pusset og malt.

Leilighetens etasjeskille i tre.

Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	64	52	12	0	1
Totalt m²	64	52	12	0	1

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	52	52	0	Entre, bad/wc, 2 soverom, stue med åpen kjøkkenløsning.	
Totalt m²	52	52	0		

Kommentar til arealberegning

Med boligen følger det en kjellerbod på 8 m², samt en loftsbod på 4 m² med skråtak.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Adkomst til balkong fra soverom, med gulvareal på ca. 1,3 m ² . Stål og trekonstruksjon. Gulvet er belagt med terrassebord. Det er trapp fra balkongen og ned til fellesareal.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Stål rekkverk. Høyden på rekkverket er 100 cm.	
Balkongen er normalt godt vedlikeholdt, men naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass i trerammer fra 1988.	
2-fløyet balkongdør i treramme med 2 lags glass fra 2008.	
Lyd og brannklassifisert entredør med kikkehull og sikkerhetslås produsert i 1987.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. TG 2 settes ut i fra alder på glass på de eldste vinduer, da isoleringsevne i glass vil reduseres med årene.

Vinduer fungerer bra med tanke på alder, det er ingen behov for strakstiltak.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Dørhåndtaket på utsiden av balkongdøren er løst.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Type pipe Tegl

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn

Det er en peisovn i stuen.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd? Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

TG-2

TG 2 pga: Det er observert sprekkdannelse rundt røykrør i pipe. Sprekkdannelse bør pusses på nytt.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
<p>Brun og hvit kjøkkeninnredning med folierte glatte fronter. Integrert kjøleskap med fryser, komfyr, keramisk topp og oppvaskmaskin. Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.</p> <p>Kjøkkeninnredningen er normalt godt vedlikeholdt.</p>	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Kjøkkenvifte med kullfilter.	
Oppsummering av avtrekk	TG-2
TG pga: Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.	

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Kjøkkenet er flyttet ut i stuen, og det er laget soverom der kjøkkenet var.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
<p>Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeåret. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjenninger blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse</p> <p>Det er utstedt ferdigattest på bruksendring fra butikk til bolig fra 03.10.2002.</p> <p>.</p>	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er felles brannvarslingsanlegg for gården og brannslukningsapparat i leiligheten. Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Det er plast avløpsrør.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

6.8 Vannledninger



Type anlegg	Kobber, Plast
Det er krom kobberør til sanitærutstyret på badet. Rør i rør til kjøkkenet.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkkenet.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei



Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Det er stoppekraner bak en luke i veggen på badet. Stoppekranene for kjøkkenet er plassert i kjeller.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjenomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar

6.9 Elektrisk



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

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Det er utført el-sjekk av leilighet i 2021, ingen avvik ble konstatert. EL-sjekk ble utført av Elvia datert 08.12.21 ifølge tidligere eier.

Sikringskapet er plassert i entre med automatsikringer.

Montert ny termostat på bad og sjekket stikk kontakter på hovedsoverom. Det er samsvarserklæring for disse arbeidene. Det er ikke fremvist samsvarserklæring for arbeider utført før 2022.

Det er en stikkontakt på det ene soverommet som ikke fungerer. TG 2

6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Ventilasjon i boligen med naturlig ventilasjon via spalter i vinduer.

TG 2 pga: Det er ikke ventilasjon i det minste soverommet utover å åpne balkongdøren/vinduet.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det er mangelfull ventilasjon i leiligheten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert i det minste soverommet.



Overflate

Beskrivelse av overflate

Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er bygget i regi av tidligere eier (2010).

Ved oppussing av veggflater, ble konstruksjon flis på flis utført i følge tidligere eier.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utført arbeid.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er en høydeforskjell på ca. 1 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren. Det er en flislagt oppkant ved dørterskelen på 10 cm.

Det er en fast skinne ved dusjen. Høyden på denne er ca. 7 cm. Denne skinnen sperrer for lekkasjevann mot sluk, men skinnen er lavere enn den flislagte oppkanten ved døren.

TG 2 pga: Det er fall mot sluk i dusjsonen, resten av gulvet er relativt flatt.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

Det er usikkert om membran er ført inn under klemring.

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

På badet er det servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterne, dusjnische med glassvegg/skyvedør.

Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

TG 2 pga: Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

På badet er det felles mekanisk avtrekk. Det er tilluft ved døren.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Det er ikke foretatt hulltaking da det er murvegger i badet, men det er foretatt fuktsøk via en luke i veggen på siden av dusjen.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Innvendige gulvflater er med malt laminat.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Gulvene er malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Det er malte slette veggoverflater.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er normalt godt vedlikeholdt.

Sprekk ved dør på soverom 2.

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Takflater med malte plater. Det er stukkatur med rosett i stue og soverom.

Takhøyden er målt til 294 cm og 272 cm.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Takene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Det er hvite trefyllingsdører og hvit formpresset dør.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Dørene er normalt godt vedlikeholdt.

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250074	
Selger 1 navn	
Evangeline Fredriksen Høie	
Gateadresse	
Sigurds gate 3B	
Poststed	Postnr
OSLO	0650
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1002250074

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Sprekk ved dør på soverom 2

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montert ny termostat på bad og sjekket stikk kontakter på hovedsoverom.

Arbeid utført av

H-I Elektro AS

Filer

[5491010.pdf](#)

[5S Samsvarserklæring.pdf](#)

[Risikovurdering og sluttkontroll ved lav risiko.pdf](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ble installert nye ventilasjonsvifter/kullfiltere i noen av de andre leilighetene i 2022.

Arbeid utført av

Din Ventilasjon AS

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja

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

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja

Beskrivelse

Foretatt radonmåling over 4 uker i januar 2025

21.1 Radonmåling

Ar

2025

Verdi

47

- 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
- Beskrivelse
- Det er forslag om å fikse sprekker i fasaden på sikt.
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1002250074

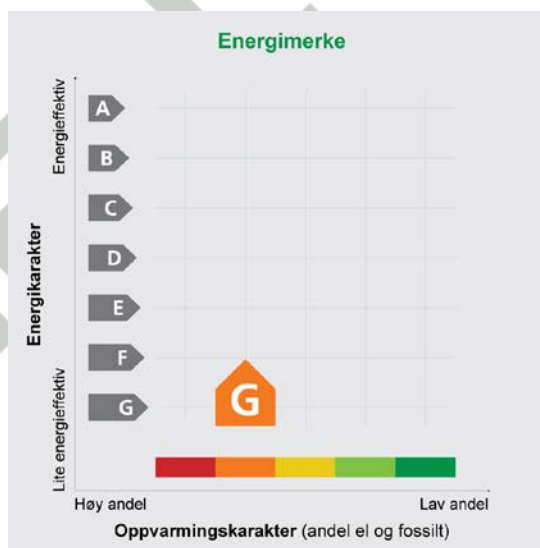
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Evangeline Fredriksen Høie	40315cb7e8440d1fed74d02 b0000e4de5d1ca718	26.02.2025 09:12:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002250074

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sigurds gate 3 B
Postnr	0650
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	231
Bnr.	388
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	80595964
Bolignr.	H0102
Merkenr.	
Dato	



Innmeldt av

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.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Sigurds gate 3B - Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 255 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Kjøllberggata Linje 20	5 min	0.4 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min	0.6 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	14 min	1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min	1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min	1.4 km

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	7 min	0.5 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	11 min	0.8 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	11 min	0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	12 min	0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	20 min	1.5 km
Hersleb videregående skole	15 min	
Elvebakken videregående skole 576 elever	22 min	1.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100



Naboskapet

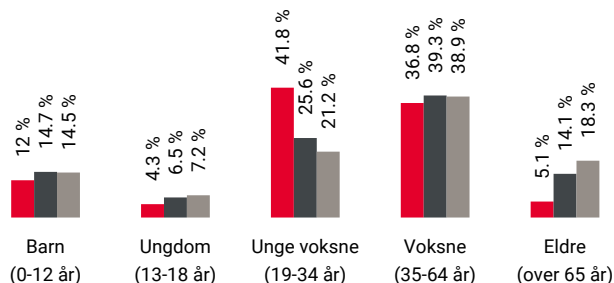
Høflige 61/100



Kvalitet på skolene

Bra 54/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Tøyen/Nedre Kampen	3 857	2 218
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sommerfryd barnehage (1-5 år) 83 barn	5 min	0.4 km
Min Árbi	7 min	
Langleiken barnehage (1-5 år) 29 barn	7 min	0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Borggata Post i butikk, PostNord	3 min	0.3 km
Joker Jens Bjelkesgate PostNord, søndagsåpent	4 min	0.3 km



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

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Gående



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



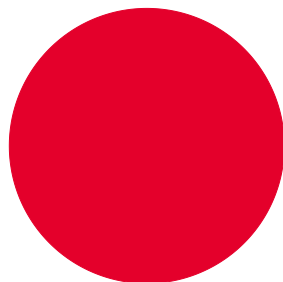
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Sverresgate park balløkke	5 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
⚽ Schubelersgate friområde balløkke	7 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
🏃 Fresh Fitness Grønland	5 min	🚶
🏃 Tøyen Fitness og Tr.senter	7 min	🚶

Boligmasse



99% blokk

«Et stort mangfold av mennesker, et nabolag i nærheten av store, fine parker og til og med skog! Et absolutt undervurdert område der man fint kan bo med barn!»

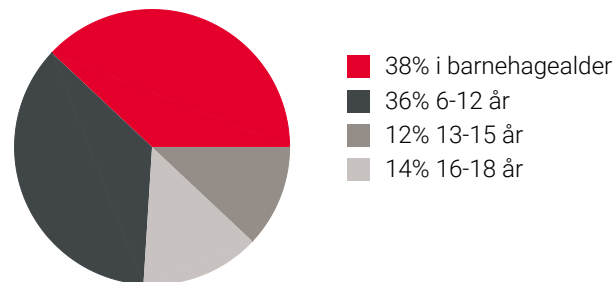
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📍 Tøyen Torg	5 min	🚶
🏪 Boots apotek Tøyen	5 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



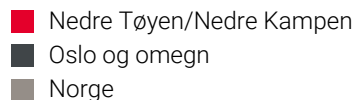
Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 55%

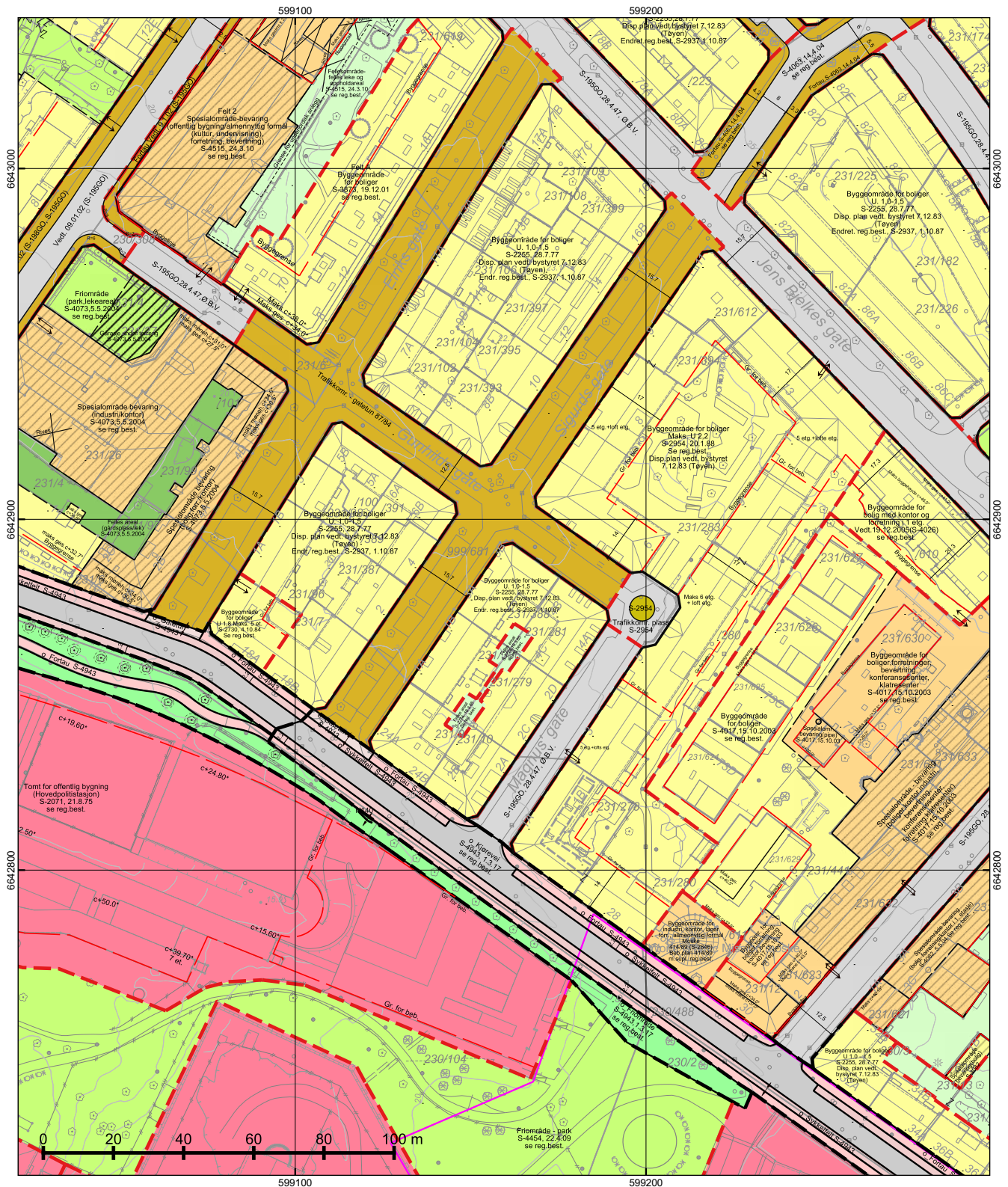


Sivilstand

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



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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 27.02.2025
 Bruker: noas
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

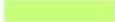

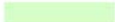


















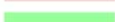




















Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 327405/ 86506376	Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV
Adresse: SIGURDS GATE 3B	Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/388	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Oppheving av eiendomsgrense
	72 - Felles lekeareal		Inn-/utkjøring
	74 - Felles gårds plass		Avkjørsel
	76 - Felles underjordisk anlegg		Eksisterende tre som skal bevares
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		
	140 - Bolig/forr./kontor		
	142 - Forr./kontor/industri		
	144 - Forr./bolig		
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	316 - Gatetun/gågate		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2014 - Gatetun		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	3040 - Friområde		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	913 - Formålvavgrensning		
	925 - Gesimslinje		
	930 - Reguleringslinje		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	Grense for bebyggelse		
	Byggegrense		
	Bygning som forutsettes revet		
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)		

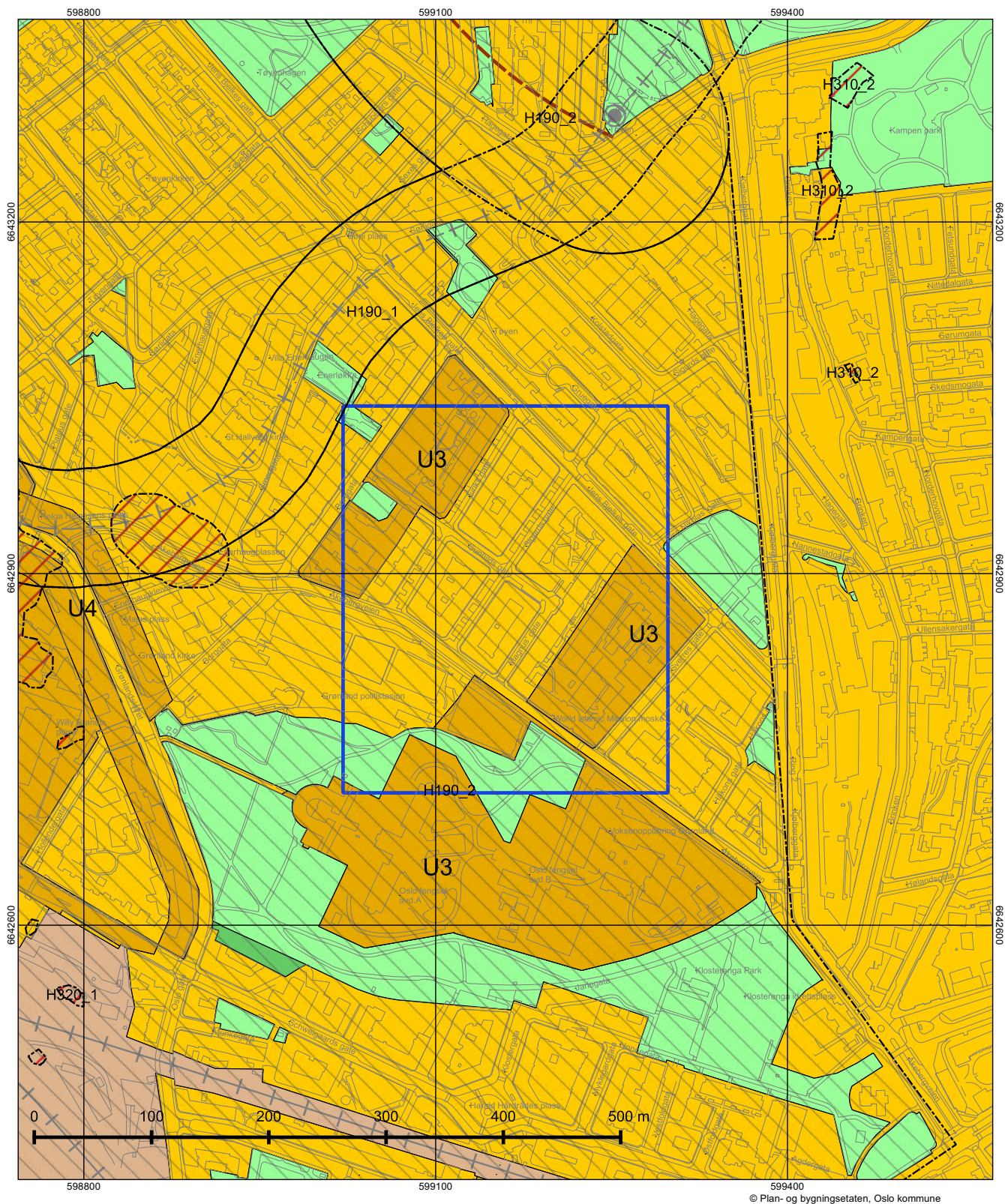


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo
 Dato: 27.02.2025
 Bruker: noas
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Naturmangfold	
– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 327405/ 86506376	Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV
Adresse: SIGURDS GATE 3B	Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/388	

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



Dato: 27.02.2025
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 327405/86506376
 Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

**Vedtekter
for
Borettslaget Sigurdsgate 3 AL, org.nr. 947 258 028**

Vedtatt av konstituerende generalforsamling den 24.08.1984, sist endret i ordinær generalforsamling den 28.03.2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Sigurdsgate 3 AL er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kr 100,-.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlig stoffer skjer i betryggende former og i hht gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskiftning i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskriftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- (2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles i ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak i generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Dets amme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Husordensregler for borettslaget

A. GENERELT

Disse husordensregler er en veiledning i "god naboskikk", og inneholder samtidig regler og opplysninger om forhold som må iakttas av hensyn til borettslagets drift og sikring mot unødvendig tap/skader og utgifter.

Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid, og er ansvarlig for at reglene overholdes av alle husstandsmedlemmer og deres besøkende.

Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt.

Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun skriftlige henvendelser blir behandlet.

B. LEILIGHETENE

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet, slik at naboene sjeneres. Mellom kl.23.00 og kl.07.00 må det vises særlig hensyn.

Det må utvises hensynsfullhet ved all bruk av støyende redskap. Primært bør slik aktivitet legges til tidspunkt på dagen hvor det er minst sjenanse for de øvrige beboere.

Vaskemaskiner, sentrifuger og tørketromler bør ikke brukes mellom kl.23.00 og kl.07.00.

Det er forbudt med forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende utvendig og i fellesarealet, så som f.eks. radio- og TV-antennor, parabolantennor, skilt eller andre faste innretninger.

Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Eventuelle kostnader dekkes av andelseier.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

Sikkerhetsforskrifter

- Det skal være stoppekraner som er tette i leiligheten.
- Vaske- og oppvaskmaskiner skal være fast tilkoblet, (Både vanntilførsel og avløp), slangene skal skiftes minst hvert 5 år.
- Vannlås i kjøkkenbenk skal være godt festet.
- Beboer forplikter seg til å holde boligen tilstrekkelig oppvarmet (også ved fravær).
- Rør og våtromsarbeider i boligen skal utføres etter plan og bygningsloven, av kyndig person.
- Modernisering av bad og forandringer av rør skal meldes styret.

Begrensninger i forsikringserstatning/selvassurans

- Ved brudd på sikkerhetsforskriftene kan erstatning helt eller delvis falle bort. Styret vil også vurdere å belaste andelseier for egenandel.

- Skade på servanter, toaletter og annet tilkoblet utstyr alene, dekkes ikke av gårdens forsikring og må erstattes av eier/bruker av leiligheten.
- Egenandel ved enhver skade er kr 6 000,-

Alle skadesaker skal meldes til styret som viderebehandler saken.

C. LUFTING OG OPPVARMING

Bruk friskluftventilene til en hver tid for å få gjennomtrekk og sirkulasjon i leiligheten. Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet. Det er særlig i soverommene det oppstår kondens, og friskluftventilene bør derfor stå åpne hele natten. Andelseier skal tørke av friluftsentilene, røykvarslere og brannsensor og holde disse rene og frie for støv.

D. BALKONGER

Balkonger er den enkelte beboers ansvar. Det er viktig å holde balkonggulv rene for snø. Eier av balkongen er selv ansvarlig for å vedlikeholde tredekket på gulvet.

Det skal ikke være klestørk og lufting av tøy på rekkverket på balkongene. Tørkestativ kan fint benyttes på balkongen

Grilling på balkongene er tillatt såfremt det skjer med gass- eller elektrisk grill og uten sjenanse for naboer. Kullgrill er ikke lov på balkongene pga brannfare.

Takrenner og avløpsrør må til enhver tid holdes rene, slik at tilstopping unngås.

Den enkelte beboer har ansvar for at vann, blomsterjord eller annet ikke faller ned på underliggende terrasser. Sjøppel må ikke oppbevares på balkongene. Balkonger må heller ikke benyttes som lagerplass.

E. OPPGANGENE

Inngangsdørene til oppgangene skal alltid holdes låst. Ved anrop på porttelefonen skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig.

I oppgangene er det ikke tillatt å hensette noen ting. Unødig opphold og lek i oppgangene er forbudt.

Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkasse og ringetablå er forsynt med godkjent skilt. Skilt skal bestilles v/styret.

F. KJELLERGANGER OG BODER

Det er forbudt å hensette gjenstander i kjellergangene. Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige eller illeluktende stoffer/kjemikalier i kjellerbodene.

Kjellerbod skal til en hver tid være merket med benevnelse for tilhørende leilighet.

G. SØPPEL

Søppelanlegget må kun brukes til vanlig husholdningsavfall pakket ned i sammenknyttede bæreposer eller pakket forsvarlig på annen måte. Det må ikke kastes pakker eller gjenstander som kan sette seg fast.

Når søppeldunkene er fulle skal det ikke plasseres søppel ved dunkene. Hvis de er fulle må søpla kastes et annet sted eller tas med inn i egen leilighet igjen.

Papp og esker skal kastet i returpapircontaineren. Esker/papp skal gjøres så flate som mulig.

Bruk kildesorteringsmulighetene vi har for å minske kostnader og skade på miljøet.

I. UTEOMRÅDET

Hver vår, før 17. mai, arrangeres en dugnad med opprydding av fellesarealer, blomsterbed og gressplener. Beboerne oppfordres til å delta, samt til ikke å forsøple området.

Moped- og motorsykkelparkering i portrommet er forbudt.

Sykler skal settes i sykkelstativ, og ikke settes inntil trær, utemøbler, søppelskur eller andre innretning i fellesarealet.

J. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt såfremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Husk at det er båndtvang hele året på borettslagets område. Husdyr skal ikke oppholde seg i oppgangene eller i kjelleren i borettslaget,

Beboere med ansvar for dyr plikter straks å fjerne disses ekskrementer fra borettslagets fellesarealer. Gressplenen er bruksplen - ikke toalett for husdyr.

Styret kan nekte den enkelte beboer retten til å holde husdyr hvis en eller flere av disse regler blir brutt.

K. EIERSKIFTE / UTLEIE

Beboere som selger eller leier ut sin leilighet, plikter å melde dette til borettslagets forretningsfører og styret.

Søknadsskjema for utleie fåes ved henvendelse til styret. Ihht til borettslagets vedtekter og lov om burettslag, må man selv ha bodd i andelen minst 1 år før man kan fremleie den.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Sigurds gate 3B
0650 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karianne AmlieTelefon: 977 57 259
E-post: karianne.amlie@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre